

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3450/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 731/30 v objektu čp. 731/1, ulice Na Spojce , obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1150 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 20.6.2016 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 24.6.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 731/30 v objektu čp. 731/1, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1150 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.731/30
Adresa předmětu ocenění:	Na Spojce 731/1 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 259 079

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.6.2016.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11678 ze dne 22.6.2016  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2016

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

Na LV č.11678 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 pátém podlaží o velikosti 54.60 m<sup>2</sup> - dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Na Spojce a Oblouková jako rohový dům. Jedná se zástavbu řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází převážně bytová zástavba, náměstí Svatopluka Čecha, koohinor a objekty úřadu městské části Prahy 10. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Vršovická a Moskevská malé obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden dvě stanice tramvaj. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Vršovická a tramvaj v Minské, Vršovické nebo Moskevské. Nejbližší metro Náměstí Míru. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné. Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je s dvěma podzemními podlažními a pěti nadzemními podlažními bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu v dobrém

stavu. Vstupní dveře původní dřevěné s kruhovými okénky, chodbové dveře tzv. lítací původní dřevěné prosklené uzavírající zádveří se vstupním schodištěm. Schody kamenné, podlahy teracové. Na mezipodestách vstupy na balkon dřevěnými původními prosklenými dveřmi a po stranách dřevěná jednoduchá okna. Na mezi podestách hasící přístroj. Objekt je v původním stavu udržovaný. Objekt byl postaven mezi třicátým a čtyřicátým rokem. V budově je 30 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### 1.1.1. Bytová jednotka č. 731/30

## **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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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 s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,080}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 731/30

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, WC, koupelny a spíže dle vymezení jednotek. Skutečný stav - v předsíni obklad stěny k lince s rozvody. Okna dřevěná špaletová ve spíži jednoduché dřevěné. Dveře do spíže, na WC a koupelny dřevěné rámové do dřevěných zárubní původní, dveře do pokoje a kuchyně dřevěné rámové do dřevěných zárubní. Vstupní dřevěné rámové dvoukřídlé do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokoji parkety v kuchyni lino, v předsíni lino, v koupelně a na WC nové dlažba a ve spíži původní dlažba. Kuchyň v předsíni tvoří obklad stěny k lince s vývody pro napojení a sporák umístěný ve spíži (1981). Koupelna vybavena nově vanou a umyvadlem s obklady stěn, ohřev vody chybí. WC s mísou kombi bez obkladů. Vytápění WAW, vedení z mědi po povrchu stěn s chybějící částí vedení k WAW. V předsíni pod stropní konstrukcí vestavený úložný prostor. Stavebně technický stav kromě koupelny vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č. 1150

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 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	1150	459,00	8 470,00	3 887 730,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			459,00		<b>3 887 730,-</b>

**Pozemek parc.č. 1150 - zjištěná cena = 3 887 730,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 1150 = 3 887 730,-Kč  

---

3 887 730,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 887 730,- Kč**

## Vlastní ocenění jednotky

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	81 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 970
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	15,00 * 1,00 =	15,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	24,60 * 1,00 =	24,60 m <sup>2</sup>
předsín:	8,20 * 1,00 =	8,20 m <sup>2</sup>
spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
WC:	1,10 * 1,00 =	1,10 m <sup>2</sup>
koupelna:	4,70 * 1,00 =	4,70 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		54,60 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 - částečný výhled - jihozápad a severovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - WC samostatné, koupelna s vanou a umyvadlem	III	0,00
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 2 ks,	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - vedení plynu povrchově, chybí ohřev vody,	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 46 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (46 + 15) = \mathbf{0,695}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,429}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 1,000**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,080$**

**Ocenění**

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,429 = 21\,379,22 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,60 \text{ m}^2 * 21\,379,22 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,080 = 1\,260\,689,84 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 260 689,84 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 3 887 730,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 546 / 16 434

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,887\,730,- \text{ Kč} * 546 / 16\,434 = 129\,165,18 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 129 165,18 Kč

**Bytová jednotka č. 731/30 - zjištěná cena = 1 389 855,02 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 731/30 1 389 855,- Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 389 855,- Kč**

---

**Celkem 1 389 855,- Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 389 855,- Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 731/30 1 389 855,- Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 389 855,- Kč**

---

**Celkem 1 389 855,- Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 389 855,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 389 860,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřistaosmdesátdevěttisícosmsetšedesát 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 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.



## Reprezentanti pro porovnání - inzerované nabídky :

Amurská	1 + 1	51 m <sup>2</sup> po rekonstrukci v 2.NP, po rekonstrukci, sklepní kóje,	(176,-Kč/m <sup>2</sup> )
9 000,-Kč			
Petrohradská	1 + 1	48 m <sup>2</sup> dobrý stav po částečné rekonstrukci v 6.NP, nevybavený, bez výtahu	(177,-Kč/m <sup>2</sup> )
8 500,-Kč			
Na Spojce	1 + 1	48 m <sup>2</sup> v dobrém stavu po kompletní rekonstrukci, vybavený v 1.NP bez výtahu,	(177,-Kč/m <sup>2</sup> )
8 500,-Kč			
<hr/>			
Průměrná cena za m <sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce			
$177,-\text{Kč} \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} = 0.95 = 168,-\text{Kč}/\text{m}^2$			

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

$$54.60 \text{ m}^2 \times 140,- \text{Kč}/\text{m}^2 = 7\,664,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 7 100,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 7\,100,-\text{Kč} = 85\,200,-\text{Kč}$$

$$Cv = 85\,200 / 8 \times 100 = 1\,065\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 065 000,-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.

## Reprezentanti pro porovnání :

Kodaňská	1 + 1	50 m <sup>2</sup> dobrý stav po částečné rekonstrukci, v 5.NP, sklep, dům v dobrém stavu, výtah	(48 000,-Kč/m <sup>2</sup> )
2 400 000,-Kč			

Na Spojce 1 + 1 50 m<sup>2</sup> dobrý stav, v 4.NP , stav objektu dobrý , bez výtahu  
2 895 000,-Kč (57 900,-Kč/m<sup>2</sup>)

Herold. sady 1 + 1 48.50 m<sup>2</sup>, před rekonstrukcí, v 2.NP výtah, sklep, dům po rekonstrukci,  
2 495 000,-Kč (51 443,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce 52 448,-Kč/m<sup>2</sup> x K<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.95 =  
= 49 825,-Kč/m<sup>2</sup>

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena  
46 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$46\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 54.60\text{ m}^2 = 2\,511\,600,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 v Praze 10 -  
2 200 000,-Kč.

**SROVNÁVACÍ METODA 2 511 600,-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 53/2016 Sb.	1 389 855,-Kč
Výnosová metoda	1 065 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 511 600,-Kč

$$CO = (1\,089\,949 + 930\,000 + 2\,511\,600) / 3 = 1\,510\,516,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 511 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliónpětsetjedenáctisícKč)

V Praze 24.6.2016

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5.

## **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. 3450/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3450/2016.