



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3390/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 775/4 v objektu čp. 775/4, ulice Minská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1183 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 15.3.2016 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 15.3.2016



# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 775/4 v objektu čp. 775/4, ulice Minská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1183 na katastrálním území Vršovice.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.775/4
Adresa předmětu ocenění:	Minská 775/4 100 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 13.3.2016.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11836 ze dne 16.3.2016  
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.11836 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 + 0 umístěnou v prvním nadzemním podlaží o velikosti 29.40 m<sup>2</sup> - dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Minská, která je spojnicí mezi ulicí Vršovickou a Moskevskou. 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 tramvají. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Vršovická 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 podlažími a pěti nadzemními podlažími s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se

střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu po opravě se špatně provedeným nátěrem, který je lokálně narušen. Vstupní dveře původní dřevěné s okénky opatřeny mřížkou, chodbové dveře tzv. lítací původní dřevěné prosklené uzavírající zádveří se vstupním schodištěm, ke kterému jsou provedeny ocelové prvky pro osazení pojezdové plošinky. Schody kamenné, podlahy teracové. Lodžie přístupné ze společného schodišťového prostoru prosklenými dveřmi. Na mezi podestách hydrant. Objekt je v původním stavu udržovaný. Objekt byl postaven ve dvacátých letech. V budově je 22 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 775/4**

## 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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
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 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,980$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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  
 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II 0,00  
 II 0,00

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,058$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 775/4

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním zvýšeném podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z předsíně, spíže, WC a pokoje z kterého je vstup do koupelny. Okna dřevěná špaletová, v koupelně do světlíku jednoduché. Dveře na WC do koupelny a pokoje dřevěné rámové do dřevěných zárubní původní, dveře do spíže nahrazuje závěs do dřevěné zárubně. Vstupní dřevěné původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlahy v pokoji PVC, v předsíni a spíži lino, v koupelně a na WC novější dlažba (1998). Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obklady stěn a je zde přívod k pračce, ohřev vody v koupelně je zde umístěna karma (1998). WC kombi s nižšími obklady stěn a malým umyvadlem. Vytápění lokální WAW (2007) umístěné v pokoji. V předsíni nad vstupními dveřmi podstropní úložný prostor. Omítky lokálně narušené u vstupu do pokoje. Stavebně technický stav : provedeny byly stavební úpravy koupelny, WC mísa s dlažbou. Pokoj, spíže a předsíň vyžadují stavební úpravy a opravy.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č. 1183

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	1183	398,00	7 260,00	2 889 480,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			398,00 m <sup>2</sup>		2 889 480,-

Pozemek parc.č. 1183 - zjištěná cena = 2 889 480,- Kč

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

Pozemek parc.č. 1183 = 2 889 480,-Kč  
 2 889 480,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu

= 2 889 480,- Kč

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha 21  
Stáří stavby: 96 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		
pokoj:	19,70 *	1,00 =	19,70 m <sup>2</sup>
předsíň:	5,00 *	1,00 =	5,00 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:	2,60 *	1,00 =	2,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>29,40 m<sup>2</sup></u>

#### 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jihovýchod do dvorní části	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 - v pokoji WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí kuchyň	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,04** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 46 let po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,735 = \mathbf{0,625}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,980$**

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

**Ocenění**

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,625 = 31\,146,88 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 29,40 \text{ m}^2 * 31\,146,88 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,080 = 969\,196,22 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **969 196,22 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 2 889 480,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 294 / 12 296

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,889\,480,- \text{ Kč} * 294 / 12\,296 = 69\,088,09 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 69 088,09 Kč

**Bytová jednotka č. 775/4 - zjištěná cena** = **1 038 284,31 Kč**

## REKAPITULACE

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

#### Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 775/4

1 038 284,30 Kč

#### Ocenění staveb celkem

1 038 284,30 Kč

celkem

---

1 038 284,30 Kč

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

---

1 038 284,30 Kč

### Rekapitulace výsledných cen

#### Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 775/4

1 038 284,30 Kč

#### Ocenění staveb celkem

1 038 284,30 Kč

celkem

---

1 038 284,30 Kč

### Rekapitulace výsledných cen, celkem

---

1 038 284,30 Kč

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

**1 038 280,- Kč**

číslo slovy: Jedenmiliontřicetosttisícdvěštosmdesát Kč

## VÝNOSOVÁ METODA

Jednodušeně 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 průměrného 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(kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.



## Reprezentanti porovnávaného nájemného :

Vršovická garsonka	28 m <sup>2</sup> po rekonstrukci v 1.NP s výtahem, nevybavený, sklepní kóje,	(232,-Kč/m <sup>2</sup> )
6 500,-Kč		
Bulharská 1 + kk	28 m <sup>2</sup> výborný stav po rekonstrukci ve zvýšeném 1.NP, vybavený, sklep, mříže na oknech	(304,-Kč/m <sup>2</sup> )
8 500,-Kč		
Ruská 1 + kk	27 m <sup>2</sup> v dobrém stavu po rekonstrukci, vybavený v 3.NP, výtah	(296,-Kč/m <sup>2</sup> )
8 000,-Kč		

Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce  
 $277,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.90 = 249,-\text{Kč}/\text{m}^2$

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

$$29.40 \text{ m}^2 \times 200,- \text{ Kč}/\text{m}^2 = 5\,880,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 5 400,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 5\,400,-\text{Kč} = 64\,800,-\text{Kč}$$

$$Cv = 64\,800 / 8 \times 100 = 810\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 810 000,-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 porovnávané nemovitosti :

Ukrajinská 1 + kk	32 m <sup>2</sup> k rekonstrukci, udržovaný v 2.NP bez výtahu , sklep, dům v dobrém stavu	(53 125,-Kč/m <sup>2</sup> )
1 700 000,-Kč		

Sportovní 1 + kk 28 m<sup>2</sup> po částečné rekonstrukci, v 1.NP, stav objektu dobrý  
1 450 000,-Kč (51 786,-Kč/m<sup>2</sup>)

Vršovická 1 + kk 32 m<sup>2</sup>, po rekonstrukci, v 1.NP, sklep, dům udržovaný,  
1 599 000,-Kč (49 969,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce 51 627,-Kč/m<sup>2</sup> x K<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.90 =  
= 46 464,-Kč/m<sup>2</sup>

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena  
40 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$40\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 29.40\,\text{m}^2 = 1\,176\,000,-\text{Kč}$$

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

**SROVNÁVACÍ METODA 1 176 000,-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 53/2016 Sb.  
Výnosová metoda  
Porovnávací metoda

1 038 284,-Kč  
810 000,-Kč  
1 176 000,-Kč

$$CO = (1\,038\,284 + 810\,000 + 1\,176\,000) / 3 = 1\,008\,095,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 008 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionosmtisícKč)

V Praze 15.3.2016

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.7.

## **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. 3390/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3390/2016.



## Informace o jednotce

Číslo jednotky	775/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 775
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11836
Podíl na společných částech:	294/12296

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Vězeňská správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

## Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.03.2016 06:00:00.

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřičký a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.3.1 build 0



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vršovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	1183
<b>Cena 2016</b>	
Mapový list:	60
Cena:	7260 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4147

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.1.12 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16