

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3458/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 765/15 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 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 26.8.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 765/15 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.765/15  
Adresa předmětu ocenění: Slovinská 765/15  
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 25.8.2016.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11695 ze dne 22.8.2016  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2016  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

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

Na LV č. 11695 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 o velikosti 55.10 m<sup>2</sup> + balkon 1.30 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Slovinská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů a Čechova náměstí. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními s výtahem, zastřešený

sedlovou střechou s arkýřem do ulice a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je 23 bytových jednotek a 8 nebytových prostor. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách prosklené dřevěné jednoduché stěny s dveřním křídlem zajišťujícím vstup na společné balkony, vstupní dveře původní částečně prosklené. Vstupní část uzavřena novými prosklenými plastovými dveřmi s nadsvětlíkem. Vstupní část a mezipodesty jsou zastropeny klenbou, schody kamenné, podlahy teracové v kombinaci s mozaikou. Hydranty a hasící přístroje osazeny. Fasáda opravena v dobrém stavu, soklová část v úrovni chodníku místy narušena. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven ve třicátých letech - 1933. V budově je 23 bytových jednotek a 8 nebytových prostorů.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 765/15**

## **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	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,070$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 765/15

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže a balkonu - dle prohlášení vlastníka. Okna dřevěná špaletová, dveře do kuchyně a pokoje částečně prosklené do dřevěných zárubní původní, dveře do spíže, koupelny a WC původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní s otevíráním na klíč, dveře na balkon dvojité prosklené. Dveře vstupní původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlaha v pokoji parkety vyžadující repasi a renovaci, v předsíni teraco, WC a koupelna dlažba, v kuchyni lino, ve spíži původní dlažba a na balkoně novější dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady stěn odpovídající osmdesátým letům. WC s nádržkou samostatné bez obkladů stěn. V kuchyni plynový volně stojící sporák (2006) a samostatně zastaralý plechový dřez, kuchyňská linka chybí, obklad k lince. Ohřev vody el. boilerem (2001) umístěným v koupelně nad vanou, vytápění WAW - pouze 1 kus v pokoji. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č. 632

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn 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	632	380,00	8 880,00	3 374 400,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			380,00		<b>3 374 400,-</b>

**Pozemek parc.č. 632 - zjištěná cena = 3 374 400,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 632 = 3 374 400,-Kč  
3 374 400,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 374 400,- Kč**

## Vlastní ocenění jednotky

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	83 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 975
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	17,90 *	1,00 =	17,90 m <sup>2</sup>
předsíň:	9,00 *	1,00 =	9,00 m <sup>2</sup>
koupelna:	4,10 *	1,00 =	4,10 m <sup>2</sup>
WC:	1,50 *	1,00 =	1,50 m <sup>2</sup>
pokoj:	21,20 *	1,00 =	21,20 m <sup>2</sup>
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m <sup>2</sup>
balkon:	1,30 *	0,17 =	0,22 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			55,32 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň do vnitrobloku severozápad a pokoj do Slovinské na protější dům jihovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 1 ks v pokoji	II	-0,02
9. Kriterium jině neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí obklady na WC, vedení plynu po povrchu stěn	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 41 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (41 + 15) = \mathbf{0,720}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,720 = \mathbf{0,501}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,070$**

**Ocenění**

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,501 = 24\,967,34 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 55,32 \text{ m}^2 * 24\,967,34 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,070 = 1\,477\,876,78 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **1 477 876,78 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 3 374 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 551 / 13 137

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,374\,400,- \text{ Kč} * 551 / 13\,137 = 141\,531,13 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 141 531,13 Kč

**Bytová jednotka č. 765/15 - zjištěná cena** = **1 619 407,91 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 765/15 1 619 407,90 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 619 407,90 Kč**

---

**Celkem 1 619 407,90 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 619 407,90 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 765/15 1 619 407,90 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 619 407,90 Kč**

---

**Celkem 1 619 407,90 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 619 407,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 619 410,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetdevatenácttisícčtyřistadeset 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 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.



## Reprezentanti pro porovnání :

Amurská 1 + 1 51 m<sup>2</sup> /B udržovaný, v 3.NP s výtahem, vybavení standard, vytápění ústřední, sklep,  
9 000,-Kč/měs (176,-Kč/m<sup>2</sup>)

Přípotoční 1 + 1 56 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, v 3.NP s výtahem, sklep, topení přímotop  
9 900,-Kč/měs (177,-Kč/m<sup>2</sup>)

Kodaňská 1 + 1 57 m<sup>2</sup> /B po rekonstrukci, byt v 5.NP s výtahem, nová kuchyňská linka, okna plastová, topení el. přímotop  
10 000,-Kč/měs (175,- Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 176,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub>0.95 = 167,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$55.10 \text{ m}^2 + 0.65 \text{ m}^2 = 55.75 \text{ m}^2 \quad \times \quad 150,-\text{Kč/m}^2 = 8\,363,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 900,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 7\,900,-\text{Kč} = 94\,800,-\text{Kč}$$

$$C_v = 94\,800 / 8 \quad \times \quad 100 = 1\,185\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 185 000,-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 :

V Olšínách 1 + 1/B 49.50 m<sup>2</sup> + 4 m<sup>2</sup> balkon, v 2.NP s výtahem, po rekonstrukci, topení lokální,sklepní kóje. Objekt jako celek v dobrém stavu.

2 800 000,-Kč

(54 369,-Kč/m<sup>2</sup>)

Kodaňská 1 + 1 50 m<sup>2</sup>, v 5.NP s novým výtahem,po částečné rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep

2 400 000,-Kč

(48 000,-Kč/m<sup>2</sup>)

Na Spojce 1 + 1 50 m<sup>2</sup>, ve 4.NP bez výtahu, provedena částečná rekonstrukce a renovace, k bytu sklep

2 895 000,-Kč

(57 900,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 53 423,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.95  
= 50 752,-Kč/m<sup>2</sup>

$$45\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 55.75 \text{ m}^2 = 2\,508\,750,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 (KK), v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 2 508 750,-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.

1 619 408,-Kč

Výnosová metoda

1 185 000,-Kč

Porovnávací metoda

2 508 750,-Kč

$$CO = (1\,619\,408 + 1\,185\,000 + 2\,508\,750) / 3 = 1\,771\,053,-\text{Kč}$$

## OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 771 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionsedmsedmdesátjedenatisícKč)

V Praze 26.8.2016

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. 3458/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3428/2016.