

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3230/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 445/2 v objektu čp. 445/1, ulice Charkovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 249 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 8.8.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 445/2 v objektu čp. 445/1, ulice Charkovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 249 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.445/2  
Adresa předmětu ocenění: Charkovská 445/1  
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 25.7.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11888 ze dne 9.6.2015  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2015

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

Na LV č.11888 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 2 + 1 umístěnou v prvním nadzemním podlaží o velikosti 58.60 m<sup>2</sup> - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce nepatří sklepní kóje. Objekt je situovaný v ulici Charkovská v zástavbě řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází Heroldovy sady a zástavby bloků s bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Moskevská a Francouzská malé obchody a služby. Nákupní centrum Eden nebo Flora. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Moskevská nebo Francouzská - autobus, tramvaj. Nejbližší metro Náměstí Míru . Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený pětipodlažní bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu zachovalá se soklem z kabřince , vstupní dveře ocelové

zdobené s prosklením a nadsvětlíkem, dveře uzavírající vstupní část - zádveří lítací původní prosklené s nadsvětlíkem. Stropní konstrukce vstupní části valená klenba. Schody kamenné, podlahy původní dlažba. Na mezipodestách původní prosklené stěny dřevěné jednoduché se stupem na balkony. Objekt je v původním stavu s běžnou údržbou, postavený ve dvacátých letech.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č.428/3**

## **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 - 1.NP	I	-0,03
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,038$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č.428/3

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíně, spíže a koupelny. Okna dřevěná špaletová, okno ve spíži jednoduché, okno kuchyně opatřené mříží. Dveře do kuchyně dřevěné do dřevěných zárubní původní, mezi pokoji hladké do ocelové zárubně, dveře do pokoje dvoukřídlé ze dvou třetin prosklené původní do dřevěné zárubně, dveře na WC, koupelny a spíže původní do dřevěných zárubní. Vstupní dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní ve vrchní části nad zárubní s řezbou. Podlahy v celé bytové jednotce PVC. Kuchyň vybavena starší linkou s nerezovou dvířky a plynovým sporákem (2011), obklady z nalepeného PVC. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nalepeným obkladem PVC. Stropní konstrukce v předsíni klenbová. WC mísa se zavěšenou nádrží bez obkladů, nalepeno PVC. Vytápění WAW a ohřev vody karmou. Rozvod plynu po povrchu stěny, v bytové jednotce projevující se vlhkost stěn. Stavebně technický stav vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č. 249

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 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	249	315,00	6 090,00	1 918 350,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			315,00 m <sup>2</sup>		<b>1 918 350,-</b>

**Pozemek parc.č. 249 - zjištěná cena = 1 918 350,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 249 = 1 918 350,-Kč

---

1 918 350,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 918 350,- Kč**

#### Vlastní ocenění jednotky

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	95 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 970
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- 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:	16,80 *	1,00 =	16,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,00 *	1,00 =	16,00 m <sup>2</sup>
předsíň:	5,20 *	1,00 =	5,20 m <sup>2</sup>
spíž:	1,70 *	1,00 =	1,70 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,70 *	1,00 =	2,70 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>58,60 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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň severovýchod, pokoje jihozápad	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna a WC	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	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - projevující se vlhkost stěn, vedení rozvodu plynu po povrchu stěn.	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 45 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (45 + 15) = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,428}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,970**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,070**

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU =  $ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,428 = 18\,558,94 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 58,60 \text{ m}^2 * 18\,558,94 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,070 = 1\,128\,772,18 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **1 128 772,18 Kč**

## Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 918 350,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 586 / 7 341

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,918\,350,- \text{ Kč} * 586 / 7\,341 = 153\,133,51 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 153 133,51 Kč

**Bytová jednotka č.428/3 - zjištěná cena** = **1 281 905,69 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č.428/3

1 281 905,70 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 281 905,70 Kč**

**Celkem**

---

**1 281 905,70 Kč**

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

**1 281 905,70 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č.428/3

1 281 905,70 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 281 905,70 Kč**

**Celkem**

---

**1 281 905,70 Kč**

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

**1 281 905,70 Kč**

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

**1 281 910,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstěosmdesátjednatisícdevětsetdeset 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 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 100,-Kč/měs.



## Inzerované nabídky pronájmů :

Bulharská	2 + 1	60 m <sup>2</sup> po rekonstrukci v 3.NP, vybavený, výtah, topení WAW, sklepní kóje,	(183,-Kč/m <sup>2</sup> )
11 000,-Kč			
Charkovská	2 + 1	58 m <sup>2</sup> dobrý stav po rekonstrukci v 1.NP bez výtahu, vybavený	(147,-Kč/m <sup>2</sup> )
8 500,-Kč			
Černomořská	2 + 1	59.8 m <sup>2</sup> v dobrém stavu, vybavený v 1.NP, bez výtahu	(151,-Kč/m <sup>2</sup> )
9 000,-Kč			

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce 160,-Kč x  $K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 =$   
 $= 136,-Kč/m^2$

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

$$58.60 \text{ m}^2 \times 130,- \text{ Kč/m}^2 = 7\,618,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 7 100,-Kč/měs.

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

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

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

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

**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.

## Nabídkové ceny :

Arménská	2 + 1	53 m <sup>2</sup> v dobrém původním stavu ve 1.NP, sklep, dům po rekonstrukci, bez výtahu	(45 283,-Kč/m <sup>2</sup> )
2 400 000,-Kč			
Karpatská	2 + 1	56 m <sup>2</sup> po částečné rekonstrukci, v 1.NP s výtahem, stav objektu dobrý	

2 750 000,-Kč (49 107,-Kč/m<sup>2</sup>)  
Petrohradská 2 + 1 57 m<sup>2</sup>, původní stav udržovaný, v 2.NP výtah, sklep, dům v dobrém stavu,  
2 699 000,-Kč (47 351,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce 47 247,-Kč/m<sup>2</sup> x K<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 40 160,-Kč/m<sup>2</sup>

Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena  
36 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$36\,000,-\text{Kč} \times 58.60 \text{ m}^2 = 2\,109\,600,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytovou jednotku 2 + 1 v Praze 10 -  
2 700 000,-Kč.

**SROVNÁVACÍ METODA 2 109 600,-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 199/2014 Sb.	1 281 906,-Kč
Výnosová metoda	1 065 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 109 600,-Kč

$$CO = (1\,281\,906 + 1\,065\,000 + 2\,109\,600) / 3 = 1\,485\,502,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 486 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliončtyřistaosmdesátšesttisícKč)

V Praze 8.8.2015

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. 3230/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3230/2015.