

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3238/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 53/7 v objektu čp. 353/13, ulice Charkovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 191 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 16.9.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 353/7 v objektu čp. 353/13, ulice Charkovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 191 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.353/7
Adresa předmětu ocenění:	Charkovská 353/13 100 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 16.9.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13527 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.13527 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 3 + 1 umístěnou ve třetím nadzemním podlaží o velikosti 72.20 m<sup>2</sup> - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 4.0 m<sup>2</sup>, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. 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 s pěti nadzemními podlažími bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda zdobená lokálně oprýskávající se římsou s

narušenou omítkou a dosluhujícím oplechováním , vstupní dveře hliníkové ze dvou třetin prosklené (drátěné sklo) s nadsvětlíkem. Stropní konstrukce vstupní části valená klenba. Schody kamenné místy prošlapané, podlahy původní dlažba. Na mezipodestách původní prosklená jednoduchá dřevěná okna. Objekt je běžně udržovaný, postavený ve dvacátých letech. V objektu je devět bytových jednotek a čtyři nebytové.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č.353/7**

## **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	I	-0,01
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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

### **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 - 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  $pp = I_T * I_P = 1,059$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č.353/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, WC mimo byt a předsíně - dle prohlášení vlastníka. Okna dřevěná špaletová, okno v předsíni dřevěné původní jednoduché a okno mezi předsíní a kuchyní dřevěné jednoduché částečně překryté s ohledem na dodatečně vestavenou koupelnu. Dveře do kuchyně dřevěné do dřevěných zárubní původní, dveře do koupelny hladké do dřevěné zárubně, dveře z kuchyně do pokoje hladké do ocelové zárubně, dveře mezi průchozími pokoji a do pokoje původní dvoukřídle dřevěné ze dvou třetin prosklené do dřevěných zárubní, dveře na WC původní. Vstupní dveře původní dřevěné do dřevěné zárubně. Podlaha v předsíni dlažba, v kuchyni, pokojích a koupelně lino. Kuchyň vybavena plynovým sporákem, linka chybí, obklad stěny k lince lepený. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem bez zdroje ohřevu vody. Stropní konstrukce v předsíni klenba valená, část stěny obložena palubkami a pod oknem podparapetní skříň. WC mimo byt přístupné z mezipodesty. Vytápění WAW pouze v jednom z pokojů, v pokoji do ulice je pod oknem průduch pro osazení topidla (přívod plynu po stěně z mědi), zdroj na ohřev vody chybí. V celém bytě lokálně stopy po zatečení, v předsíni strop s plísní. Stavebně technický stav vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č. 191

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	191	264,00	6 070,00	1 602 480,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			264,00 m <sup>2</sup>		<b>1 602 480,-</b>

**Pozemek parc.č. 191 - zjištěná cena = 1 602 480,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 191 = 1 602 480,-Kč  
1 602 480,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **1 602 480,- 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: 1 980  
Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Podlahové plochy bytu

#### koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	13,20 *	1,00 =	13,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	15,80 *	1,00 =	15,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	17,80 *	1,00 =	17,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	19,00 *	1,00 =	19,00 m <sup>2</sup>
předsín:	4,90 *	1,00 =	4,90 m <sup>2</sup>
WC:	1,50 *	1,00 =	1,50 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>72,20 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 - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - předsín sever, jeden z pokojů sever a dva pokoje jih do ulice Charkovské	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - koupelna oddělena z kuchyně lehkou příčkou a WC samostatné mimo byt u vstupu do bytu	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW - 1 ks v jednom z pokojů	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - topidlo WAW pouze v jednom z pokojů, chybí kuchyňská linka s dřezem, chybí zdroj ohřevu vody.	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 35 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (35 + 15) = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,444}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,990$**

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,444 = 19\,252,73 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 72,20 \text{ m}^2 * 19\,252,73 \text{ Kč/m}^2 * 0,990 * 1,070 = 1\,472\,476,90 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 472 476,90 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 602 480,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 722 / 6 751

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,602\,480,- \text{ Kč} * 722 / 6\,751 = 171\,380,62 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 171 380,62 Kč

**Bytová jednotka č.353/7 - zjištěná cena = 1 643 857,52 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č.353/7

1 643 857,50 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 643 857,50 Kč**

**Celkem**

---

**1 643 857,50 Kč**

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

**1 643 857,50 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č.353/7

1 643 857,50 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 643 857,50 Kč**

**Celkem**

---

**1 643 857,50 Kč**

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

**1 643 857,50 Kč**

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

**1 643 860,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetčtyřicettřítisícosmsetšedesát 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 3 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 11 000,-Kč/měs.



## Inzerované nabídky pronájmů :

Holandská 3 + 1 75 m<sup>2</sup> po rekonstrukci v 1.NP, vybavený, bez výtahu, topení WAW, sklepní kóje,  
12 000,-Kč (160,-Kč/m<sup>2</sup>)

Žitomířská 3 + 1 75 m<sup>2</sup> výborný stav po rekonstrukci v 4.NP s výtahem, vybavený 18  
000,-Kč (240,-Kč/m<sup>2</sup>)

Černomořská 3 + 1 72 m<sup>2</sup> v dobrém stavu, vybavený v 3.NP, bez výtahu  
13 000,-Kč (181,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----Průměrná cena za  
m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce 194,-Kč x  $K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 =$   
 $= 165,-Kč/m^2$

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

$$72.20 \text{ m}^2 \times 130,- \text{ Kč/m}^2 = 9\,386,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou  
8 800,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 8 800,-Kč = 105 600,-Kč

$Cv = 105\,600 / 8 \times 100 = 1\,320\,000,-\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 320 000,-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 :

Minská 3 + 1 75 m<sup>2</sup> v dobrém stavu po částečné rekonstrukci v 3.NP, sklep, dům v  
dobrém stavu s výtahem

3 999 000,-Kč (53 320,-Kč/m<sup>2</sup>)

Gruzínská 3 + 1 70 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, v 4.NP s výtahem, stav objektu dobrý, sklep  
3 380 000,-Kč (48 286,-Kč/m<sup>2</sup>)

Moskevská 3 + 1 75 m<sup>2</sup>, po rekonstrukci v 4.NP s výtahem, sklep, dům v dobrém stavu,  
4 695 000,-Kč (62 600,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce 54 735,-Kč/m<sup>2</sup> x K<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 =  
= 46 525,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$40\,000,-\text{Kč} \times 72.20\text{ m}^2 = 2\,888\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytovou jednotku 3 + 1 v Praze 10 -  
3 300 000,-Kč.

**SROVNÁVACÍ METODA 2 888 000,-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 199/2014 Sb.	1 643 858,-Kč
Výnosová metoda	1 320 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 888 000,-Kč

$$CO = (1\,643\,858 + 1\,320\,000 + 2\,888\,000) / 3 = 1\,950\,619,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**  
činí : **1 951 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondevětsetpadesátjednatisícKč)

V Praze 16.9.2015

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.14.

## **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. 3238/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3238/2015.