

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3092/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1303/22 v objektu čp. 1303/30, ulice Bělocerkevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1437/5, 1437/4 a 1437/3 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 16.3.2015 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 2 vyhotoveních.

V Praze 6.4.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1303/22 v objektu čp. 1303/30, ulice Bělocerkevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1437/5, 1437/4 a 1437/3 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1303/22  
Adresa předmětu ocenění: Bělocerkevská 1303/30  
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 4.3.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12285 ze dne 4.3.2015  
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. 12285 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 o velikosti 52.80 m<sup>2</sup> dle prohlášení vlastníka. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.00 m<sup>2</sup>, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v ulici Bělocerkevská, oddělený od komunikace zelení s přístupovým chodníkem. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti areálu Fakultní nemocnice a frekventované křižovatky Bělocerkevská - Ruská. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj Vršovická a autobusová linka v ulici Bělocerkevská a 28. pluku. Nejbližší metro Flora nebo Náměstí Jiřího z Poděbrad. Občanská vybavenost dobrá, drobné prodejny 28. Pluku a před domem prodejna potravin. Nejbližší obchodní centrum Eden - stanice autobusem. Bytový dům je podsklepený s osmi nadzemními podlažími, zastřešený rovnou střechou s výtahem. Vstupní dveře původní dřevěné prosklené, okna dřevěná zdvojená, nová fasáda, Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Zádveří uzavřeno dvoukřídlymi prosklenými

původními dveřmi. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové dlažby, v zádveří původní teracová dlažba. Na mezipodestách hasící přístroj, prosvětlení chodby dřevěnými původními zdvojenými okny s francouzskými dveřmi umožňující vstup na balkony. Bytový dům je z šedesátých let a jeho stavebně technický stav je udržovaný. V budově je 65 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1303/22**

## **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. a č. 344/2013 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 - bytová jednotka situovaná pod střešní rovinou	I	-0,04
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	III	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

### **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	I	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 - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,060$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,018$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1303/22**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v sedmém nadzemním podlaží podsklepeného sedmipodlažního objektu s výtahem. Bytová jednotka je charakterizována jako 2 + 1 a sestává ze dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně. K bytové jednotce patří sklep k užívání, který není započítán do podlahové plochy jednotky. Okna dřevěná zdvojená, dveře do pokojů hladké prosklené do ocelových zárubní, dveře na WC a do koupelny hladké plné do ocelové zárubně, vstupní dveře hladké původní do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci, v kuchyni, předsíni PVC a na WC a koupelně dlažba. V předsíni původní vestavená skříň, kuchyň vybavena plynovým sporákem s digestoří (1998) bez linky s původními obklady a původní vestavenou spíží. Koupelna vybavena sprchou a umyvadlem (2004) s nižším obkladem stěn, WC samostatné s nádržkou (2004) s obkladem stěn. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1960. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu.

### **Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

#### **Pozemky 1437/3 - 1437/5**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 61.

#### **Ocenění**

#### **Ostatní stavební pozemky**

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	1437/5	209,00	4 450,00	930 050,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1437/4	211,00	4 450,00	938 950,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1437/3	215,00	4 450,00	956 750,-
<b>Ostatní stavební pozemky - celkem</b>					<b>2 825 750,-</b>

**Pozemky 1437/3 - 1437/5 - zjištěná cena = 2 825 750,- Kč**

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

Pozemky 1437/3 - 1437/5 = 2 825 750,-Kč

---

2 825 750,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 825 750,- Kč**

## Vlastní ocenění jednotky

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	22,00 *	1,00 =	22,00 m <sup>2</sup>
Pokoj:	13,00 *	1,00 =	13,00 m <sup>2</sup>
Kuchyň:	8,50 *	1,00 =	8,50 m <sup>2</sup>
Koupelna:	2,40 *	1,00 =	2,40 m <sup>2</sup>
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m <sup>2</sup>
Předsíň:	6,00 *	1,00 =	6,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>52,80 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 - bloky	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 - 7.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - pokoj a kuchyň východ a pokoj sever	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha a 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 - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední vytápění	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - známky zatékání střešní rovinou, chybí linka	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,481}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,960**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,060$**

**Ocenění**

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,481 = 20\,857,12 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,80 \text{ m}^2 * 20\,857,12 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,060 = 1\,120\,638,04 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **1 120 638,04 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 2 825 750,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 528 / 34 096

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,825\,750,- \text{ Kč} * 528 / 34\,096 = 43\,758,68 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 43 758,68 Kč

**Bytová jednotka č. 1303/22 - zjištěná cena** = **1 164 396,72 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1303/22 1 164 396,70 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 164 396,70 Kč**

---

**Celkem 1 164 396,70 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 164 396,70 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1303/22 1 164 396,70 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 164 396,70 Kč**

---

**Celkem 1 164 396,70 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 164 396,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 164 400,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostošedesátčtyřitisícčtyřista 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 1/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky - 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 400,-Kč/měs.



#### Inzerované nabídky :

Nitranská	2 + 1	55 m <sup>2</sup> po část. rekonstrukci, nevybavený ve 4.NP bez výtahu, sklep	(136,-Kč/m <sup>2</sup> )
7 500,-Kč			
Žitomířská	2 + 1	55 m <sup>2</sup> po rekonstrukci , výtah v 3.NP, zařízený	(200,-Kč/m <sup>2</sup> )
11 000,-Kč			
Na Louži	2 + 1	55 m <sup>2</sup> po rekonstrukci v 5.NP s výtahem, spíž, sklep, zařízený	(173,-Kč/m <sup>2</sup> )
9 500,-Kč			

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce 170,-Kč/m<sup>2</sup>  
 $170,-Kč/m^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.85 = 144,- Kč/m^2$

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

$$52.80 \text{ m}^2 \times 120,- \text{ Kč/m}^2 = 6\,336,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 5 800,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 5\,800,-\text{Kč} = 69\,600,-\text{Kč}$$

$$Cv = 69\,600 / 8 \times 100 = 870\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 870 000,-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.

#### Inzerované nabídky :

Bělocerkevská	2 + 1	o výměře 53 m <sup>2</sup> , původní stav, 6.NP výtah, sklep, objekt dobrý udržovaný stav	(47 151,-Kč/m <sup>2</sup> )
2 499 000,-Kč			
Bělocerkevská	2 + 1	o výměře 56 m <sup>2</sup> , po rekonstrukci v 2.NP výtah, sklep	(49 821,-Kč/m <sup>2</sup> )
2 790 000,-Kč			

Karpatská 2 + 1 o výměře 56 m<sup>2</sup>, po částečné rekonstrukci stav v 4.NP výtah,sklep  
2 750 000,-Kč (49 107,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce

$$48\,693,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 = 41\,389,-\text{Kč/m}^2$$

Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena  
35 000,-Kč/m<sup>2</sup>.

$$35\,000,-\text{Kč} \times 52.80\text{ m}^2 = 1\,848\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytovou jednotku charakteru 2 + 1  
v Praze 10 - 2 500 000,-Kč.

**SROVNÁVACÍ METODA 1 848 000,-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.	1 164 397,-Kč
Výnosová metoda	870 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 848 000,-Kč

$$CO = (1\,164\,397 + 870\,000 + 1\,848\,000) / 3 = 1\,294\,132,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 294 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondvěstědevadesátčtyřtisícKč)

V Praze 6.4.2015

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.7.

## **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. 3092/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3092/2015.