

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3193/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1462/45 v objektu čp. 1462/66, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/95 - 1873/102, 1873/104, 1873/107 a 1873/109 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 4 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 31.7.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1462/45 v objektu čp. 1462/66, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1873/95 - 1873/102, 1873/104, 1873/107 a 1873/109 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1462/45  
Adresa předmětu ocenění: Moskevská 1462/66  
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. 7580 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. 7580 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**

Oceňovaná bytová jednotka charakteru 2 + kk o velikosti 45.40 m<sup>2</sup> + balkon 7.00 m<sup>2</sup> - dle prohlášení vlastníka. K bytové jednotce nepatří sklep k užívání. Bytová jednotka je situovaná v osmém nadzemním podlaží bytového domu při ulici Vršovická v rohové části panelové zástavby Vlasta. V blízkém okolí se nachází park u SV.Václava a Koh-i-noor. Stanice tramvaje je v ulici Vršovická - Koh-i-noor. Vlakové nádraží Vršovice (Praha hl.nádraží - Benešov) dvě stanice tramvaj. Občanská vybavenost dobrá, dopravní dostupnost dobrá, parkování zvláště ve večerních hodinách omezené, v objektu v 4.PP. až 1.NP se nacházejí garáže. Nejbližší metro Náměstí Míru, nebo Jiřího z Poděbrad.

Objekt je podsklepený čtyřmi podlažními, devítipodlažní železobetonové montované plošné konstrukce. Vstupní část tvoří hala s chodbou, kde jsou situovány dva výtahy. Vstupní dveře v

prosklené stěně hliníkové dvoukřídlé. Soklová část objektu obložena kabřincovými pásky. Okolí domu tvoří ochoz a do domu jsou dva vstupy. Podlahy haly a chodby travertinové desky a společné chodby a haly ostatních podlaží PVC, schody betonové s finální vrstvou z PVC. Bytový dům byl postaven v roce 1986.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1462/45**

## **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         | -0,03                |
| 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       | 0,01                 |
| 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                 |

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,028$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 1462/45

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v osmém nadzemním podlaží devítipodlažního podsklepeného (4.PP) panelového objektu s dvěma výtahy. Bytová jednotka sestává z pokoje a pokoje s kuchyňským koutem, koupelny, WC, předsíně, komory a lodžie - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - bez komory. Okna plastová, francouzské plastové, pokoj dveře hladké plné do ocelové zárubně, do pokoje s KK chybí pouze ocelová zárubeň, na WC a do koupelny umakartové. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v celé bytové jednotce PVC a v lodžii nová dlažba. Koupelna a WC je prefabrikovaným umakartovým jádrem - samostatné WC s mísou kombi (2004) a koupelna se sprchovou vaničkou a umyvadlem. Kuchyňský kout vybaven původní linkou s elektrickým sporákem a digestoří, plastovým dřezem. V kk je umístěna spíží skříň. Objekt byl postaven v roce 1986. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a modernizaci. Objekt jako celek odpovídá stáří.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemky

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 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 | 1873/95        | 642,00                   | 3 420,00                        | 2 195 640,- |
| § 2 cen. mapa | zastavěná plocha a nádvoří | 1873/96        | 643,00                   | 3 420,00                        | 2 199 060,- |
| § 2 cen. mapa | ostatní plocha             | 1873/97        | 2 871,00                 | 3 420,00                        | 9 818 820,- |
| § 2 cen. mapa | ostatní plocha             | 1873/98        | 36,00                    | 3 420,00                        | 123 120,-   |
| § 2 cen. mapa | zastavěná plocha a nádvoří | 1873/99        | 1 028,00                 | 3 420,00                        | 3 515 760,- |
| § 2 cen. mapa | zastavěná plocha a nádvoří | 1873/101       | 991,00                   | 3 420,00                        | 3 389 220,- |
| § 2 cen. mapa | zastavěná plocha a nádvoří | 1873/100       | 2 269,00                 | 3 420,00                        | 7 759 980,- |
| § 2 cen. mapa | ostatní plocha             | 1873/102       | 210,00                   | 3 420,00                        | 718 200,-   |
| § 2 cen. mapa | ostatní plocha             | 1873/104       | 219,00                   | 3 420,00                        | 748 980,-   |
| § 2 cen. mapa | ostatní plocha             | 1873/107       | 91,00                    | 3 420,00                        | 311 220,-   |

|                                   |                |          |                         |          |                     |
|-----------------------------------|----------------|----------|-------------------------|----------|---------------------|
| § 2 cen. mapa                     | ostatní plocha | 1873/109 | 103,00                  | 3 420,00 | 352 260,-           |
| Ostatní stavební pozemky - celkem |                |          | 9 103,00 m <sup>2</sup> |          | <b>31 132 260,-</b> |

**Pozemky - zjištěná cena = 31 132 260,- Kč**

### Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

|         |   |                 |
|---------|---|-----------------|
| Pozemky | = | 31 132 260,-Kč  |
|         |   | <hr/>           |
|         |   | 31 132 260,- Kč |

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 31 132 260,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu:                      | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                   | Praha 21                               |
| Stáří stavby:                     | 29 let                                 |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 43 362,- Kč/m <sup>2</sup>             |

#### Podlahové plochy bytu

#### koeficient dle typu podlahové plochy

|                                   |         |        |                            |
|-----------------------------------|---------|--------|----------------------------|
| pokoj s KK:                       | 21,50 * | 1,00 = | 21,50 m <sup>2</sup>       |
| pokoj:                            | 8,40 *  | 1,00 = | 8,40 m <sup>2</sup>        |
| koupelna:                         | 2,20 *  | 1,00 = | 2,20 m <sup>2</sup>        |
| WC:                               | 1,0 *   | 1,00 = | 1,00 m <sup>2</sup>        |
| předsíň:                          | 6,80 *  | 1,00 = | 6,80 m <sup>2</sup>        |
| komora:                           | 5,50 *  | 1,00 = | 5,50 m <sup>2</sup>        |
| lodžie:                           | 7,00 *  | 0,17 = | 1,19 m <sup>2</sup>        |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |         |        | <hr/> 46,59 m <sup>2</sup> |

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

| Název znaku   | č.  | V <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 1. Typ stavby - Budova - panelová, nezateplená - panelová   | II  | -0,05          |
| 2. Společné části domu - Garážové stání   | IV  | 0,10           |
| 3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu   | II  | 0,00           |
| 4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 13.NP s výtahem   | II  | 0,00           |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - jihozápad  | III | 0,03           |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - umakartové jádro   | II  | -0,10          |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklepní kóje k užívání, lodžie 2 x | III | 0,00           |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - dálkové   | III | 0,00           |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu  | III | 0,00           |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad  | IV  | 0,65           |

provedení rozsáhlejších stavebních úprav)

Koeficient pro stáří 29 let:

$$s = 1 - 0,005 * 29 = \mathbf{0,855}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,855 = \mathbf{0,545}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,970$**

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,545 = 23\,632,29 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 46,59 \text{ m}^2 * 23\,632,29 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,060 = 1\,132\,077,39 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 132 077,39 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 31 132 260,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 540 / 2 835 840

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$31\,132\,260,- \text{ Kč} * 4\,540 / 2\,835\,840 = 49\,840,77 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 49 840,77 Kč

**Bytová jednotka č. 1462/45 - zjištěná cena = 1 181 918,16 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1462/45

1 181 918,20 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 181 918,20 Kč**

**Celkem**

---

**1 181 918,20 Kč**

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

**1 181 918,20 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1462/45

1 181 918,20 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 181 918,20 Kč**

**Celkem**

---

**1 181 918,20 Kč**

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

**1 181 918,20 Kč**

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

**1 181 920,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostoosmdesátjednatisícdevětsetdvacet 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 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 400,-Kč/měs.



### **Inzerované nabídky pronájmů :**

|            |           |                   |                     |                              |                           |
|------------|-----------|-------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------|
| Baškirska  | 2 + kk /L | 40 m <sup>2</sup> | s výtahem, v 3.NP   | po rekonstrukci, sklep       | (225,-Kč/m <sup>2</sup> ) |
| 9 000,-Kč  |           |                   |                     |                              |                           |
| Turkmenska | 2 + kk/B  | 45m <sup>2</sup>  | v 7.NP s výtahy, po | rekonstrukci, sklep          | (222,-Kč/m <sup>2</sup> ) |
| 10 000,-Kč |           |                   |                     |                              |                           |
| Kodaňská   | 2 + kk    | 43 m <sup>2</sup> | v 3.NP s výtahem po | rekonstrukci,standard, sklep | (221,-Kč/m <sup>2</sup> ) |
| 9 500,-Kč  |           |                   |                     |                              |                           |

-----  
Průměrná cena za pronájem za m<sup>2</sup> 221,-Kč/m<sup>2</sup>

$$221,-\text{Kč/m}^2 \times k_{\text{redukce pramenu ceny}} \times 0.85 = 188,-\text{Kč/m}^2$$

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu, jednotlivých porovnání včetně redukce pramenu ceny bytu a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti)

$$45.40 \text{ m}^2 + 3.50 \text{ m}^2 = 48.90 \text{ m}^2 \times 150\text{-Kč/m}^2 = 7\,335,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 6 900,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6\,900,-\text{Kč} = 82\,800,-\text{Kč}$$

$$Cv = 82\,800 / 8 \times 100 = 1\,035\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 035 000,-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 bytové jednotky**

|               |          |                   |   |                              |
|---------------|----------|-------------------|---|------------------------------|
| Turkmenska    | 2 + kk/L | 47 m <sup>2</sup> | v 9.NP s výtahy, po kompletní rekonstrukci, sklep | (56 787,-Kč/m <sup>2</sup> ) |
| 2 669 000,-Kč |          |                   |   |                              |

|               |          |   |                              |
|---------------|----------|---|------------------------------|
| Kodaňská      | 2 + kk   | 49 m <sup>2</sup> , v 10.NP s výtahem dobrý stav po rekonstrukci, sklep | (58 143,-Kč/m <sup>2</sup> ) |
| 2 849 000,-Kč |          |   |                              |
| Uzbecká       | 2 + kk/L | 49 m <sup>2</sup> v 9.NP s výtahy, po rekonstrukci, sklep               | (58 163,-Kč/m <sup>2</sup> ) |
| 2 850 000,-Kč |          |   |                              |

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> bytové jednotky 57 698,-Kč/m<sup>2</sup>

$$57\,698,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times K_{\text{redukcepramenu}} 0.85 = 49\,043,-\text{Kč}/\text{m}^2$$

Zohledněna jsou jednotlivá porovnání včetně redukce pramenu ceny.

$$43\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 45.40 \text{ m}^2 + 7.0 / 2 = 48.90 \text{ m}^2 = 2\,102\,700,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 (kk) v Praze 10 - 2 500 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 2 102 700,-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. | 1 181 918,-Kč |
| Výnosová metoda                    | 1 035 000,-Kč |
| Porovnávací metoda                 | 2 102 700,-Kč |

$$CO = (1\,181\,918 + 1\,035\,000 + 2\,102\,700) / 3 = 1\,439\,873,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 440 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliončtyřistačtyřicettisícKč)

V Praze 31.7.2015

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. 3193/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3193/2015.