

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3233/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 619/15 v objektu čp. 619/8, ulice Bulharská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 509 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 28.8.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 619/15 v objektu čp. 619/8, ulice Bulharská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 509 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.619/15
Adresa předmětu ocenění:	Bulharská 619/8 100 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 28.8.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11570 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.11570 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 umístěnou v pátém nadzemním podlaží o velikosti 41.10 m<sup>2</sup> - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce nepatří sklep k užívání . Objekt je situovaný v ulici Bulharská v zástavbě řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází Heroldovy sady a zástavby bloků s bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Kodaňská malé obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden nebo Flora. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Kodaňská nebo Ruská - autobus, tramvaj ve Francouzské. 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 šesti nadzemními podlažními bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní do prvního podlaží v oblasti

soklu opravena, vstupní dveře původní dřevěné s malými prosklenými okénky a nadsvětlíkem. Schody kamenné, podlahy teracové. Lodžie přístupné ze společného schodišťového prostoru původními ze dvou třetin prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Na mezi podestách hydrant. Objekt je v původním stavu s běžnou údržbou, postavený ve třicátých letech. V budově je 18 bytových jednotek a 2 nebytové prostory.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 619/15**

## **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., 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 - v 5.NP bez výtahu	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	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

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

### **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	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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

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

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 619/15

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny s WC, předsíně, spíže. K bytové jednotce nepatří sklep k užívání. Okna dřevěná špaletová, okno ve spíži jednoduché. Dveře vstupní dřevěné do dřevěných zárubní původní ošetřené, dveře do pokoje a kuchyně hladké ze dvou třetin prosklené do ocelových zárubní, dveře do spíže a koupelny hladké do ocelových zárubní. Podlahy v pokoji, v kuchyni a spíži plovoucí laminátové podlahy, v předsíni a v koupelně s WC dlažba. Kuchyň vybavena elektrickým sporákem s obkladem stěny k lince (2009), koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC mísou kombi s obklady stěn do úrovně dveří (2008). Vytápění etážové s elektro kotlem zavěšeným v koupelně a ohřev vody boilerem ((2008). Stavebně technický stav jednotky je dobrý po stavebních úpravách v roce 2008. V předíni pouze drobné lokální opravy omítky.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č. 509

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	509	340,00	7 000,00	2 380 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			340,00 m <sup>2</sup>		<b>2 380 000,-</b>

**Pozemek parc.č. 509 - zjištěná cena = 2 380 000,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 509 = 2 380 000,-Kč

---

2 380 000,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 380 000,- Kč**

#### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	85 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 008
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	15,40 *	1,00 =	15,40 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,20 *	1,00 =	16,20 m <sup>2</sup>
předsíň:	3,80 *	1,00 =	3,80 m <sup>2</sup>
spíž:	0,80 *	1,00 =	0,80 m <sup>2</sup>
Koupelna s WC:	4,90 *	1,00 =	4,90 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>41,10 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 - 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 5.NP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih do vnitrobloku	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - WC, umyvadlo a vana	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 7 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (7 + 15) = \mathbf{0,890}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,890 = \mathbf{0,899}$$

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

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,060**

#### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>v</sub> = 43 362,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,899 = 38 982,44 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 41,10 m<sup>2</sup> \* 38 982,44 Kč/m<sup>2</sup> \* 0,960 \* 1,060 = 1 630 376,62 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **1 630 376,62 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 2 380 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 411 / 9 010

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,380\,000,- \text{ Kč} * 411 / 9\,010 = 108\,566,04 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 108 566,04 Kč

**Bytová jednotka č. 619/15 - zjištěná cena** = **1 738 942,66 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 619/15 1 738 942,70 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 738 942,70 Kč**

---

**Celkem 1 738 942,70 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 738 942,70 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 619/15 1 738 942,70 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 738 942,70 Kč**

---

**Celkem 1 738 942,70 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 738 942,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 738 940,- Kč**

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



## Inzerované nabídky - porovnávané nemovitosti :

Vršovická	1 + 1	41 m <sup>2</sup> po rekonstrukci v 5.NP,vybavený, výtah, topení etážové, sklepní kóje,	(244,-Kč/m <sup>2</sup> )
10 000,-Kč			
Donská	1 + 1	44 m <sup>2</sup> dobrý stav po rekonstrukci v 3.NP bez výtahu, vybavený	(205,-Kč/m <sup>2</sup> )
9 000,-Kč			
Holandská	1 + 1	45 m <sup>2</sup> v dobrém stavu, vybavený v 5.NP, bez výtahu , sklep	(211-Kč/m <sup>2</sup> )
9 500,-Kč			

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce 220,-Kč x K (redukce pramenu ceny) 0.85 =  
= 187,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$41.10 \text{ m}^2 \times 187,- \text{ Kč/m}^2 = 7\,686,-\text{Kč}$$

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

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 7 100,-Kč = 85 200,-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.

## Reprezentanti - porovnávané nemovitosti :

Gruzínská	1 + 1	42 m <sup>2</sup> po rekonstrukci v 3.NP, sklep, dům v dobrém stavu, balkon, bez výtahu	(45 238,-Kč/m <sup>2</sup> )
1 900 000,-Kč			

Vršovická	1 + 1	44.7 m <sup>2</sup> po rekonstrukci ve 4.NP s výtahem, stav objektu dobrý	
2 200 000,-Kč			(49 217,-Kč/m <sup>2</sup> )
U Vršovického nádraží	1 + 1	40 m <sup>2</sup> , po rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, sklep, dům po rekonstrukci,	
2 200 000,-Kč			(55 000,-Kč/m <sup>2</sup> )

-----

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce 49 818,-Kč/m<sup>2</sup> x K<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 =  
= 42 346,-Kč/m<sup>2</sup>

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena částkou : 42 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$42\,000,-\text{Kč} \times 41.10 \text{ m}^2 = 1\,726\,200,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

**SROVNÁVACÍ METODA 1 726 200,-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.	1 738 943,-Kč
Výnosová metoda	1 065 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 726 200,-Kč

$$CO = (1\,738\,493 + 1\,065\,000 + 1\,726\,200) / 3 = 1\,509\,898,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 510 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliopětsetdesettisícKč)

V Praze 28.8.2015

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.12.

## **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. 3233/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3233/2015.