

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2748/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 742/1 v objektu čp. 742/22, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 606 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

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 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 11.1.2014

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 742/1 v objektu čp. 742/22, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 606 na katastrálním území Vršovice.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.742/1

Adresa předmětu ocenění: Žitomířská 742/22  
100 00 Praha 10

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Vršovice

Počet obyvatel: 1 241 664

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **22 570,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## Index trhu s nemovitostmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy	III	-0,01
3. Změny v okolí	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	II	0,00
5. Povodňové riziko	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Druh a účel užití stavby	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	I	0,00
6. Dopravní dostupnost	V	-0,02
7. Hromadná doprava*	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I	0,00
9. Obyvatelstvo	II	0,00
10. Nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,009}$$

Koeficient pp =  $I_T * I_P = 0,969$

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.1.2014.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.11809 ze dne 9.1.2014  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2014  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

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

Na LV č. 11809 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 nemovitosti**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 39.30 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je rohovým domem situovaný při ulici Žitomířská a Holandská. Budova je umístěna v zástavbě bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská a Ruská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je dvacet čtyři bytových jednotek a čtyři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní ve špatném stavu, schody kamenné, podlahy teracové. Prostor schodiště je otevřený řešený do trojúhelníkového půdorysu s kamennými sloupy. Fasáda opravena a natřena místy opadávající. Stavebně technický stav objektu neudržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech.

### **8. Obsah znaleckého posudku**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 742/1

## **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., a č. 340/2013 Sb a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 742/1**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží pětipodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíň, spíže, koupelny a WC. Okna dřevěná špaletová, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní plné a prosklené, podlahy v předsíni kuchyni, spíži PVC, v pokoji PVC na dřevotřísku a hygienickém zázemí dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC s nádržkou samostatné. Keramické obklady v koupelně a WC nižší. Vytápění - topidlo WAW chybí, ohřev vody el. boilerem umístěným v koupelně. V kuchyni starší linka s plynovým sporákem a plastovým dřezem. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci. Stěny do výšky cca. 800 mm s projevující se vlhkostí.

### **Ocenění příslušenství jednotky - pozemky**

#### **Pozemek parc.č. 606**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 60.

#### **Ocenění**

#### **Ostatní stavební pozemek a pozemky od této ceny odvozené**

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	606	386,00	7 000,00	2 702 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					2 702 000,-

**Pozemek parc.č. 606 - zjištěná cena = 2 702 000,- Kč**

#### **Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky**

Pozemek parc.č. 606 = 2 702 000,- Kč

---

2 702 000,- Kč

**Cena příslušenství - celkem = 2 702 000,- Kč**

### **Vlastní ocenění jednotky**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 21  
 Stáří stavby: 84 let  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 47 572,- Kč/m<sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu

kuchyň:	13,50 m <sup>2</sup>
předsíň:	5,10 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,00 m <sup>2</sup>
WC:	0,70 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,80 m <sup>2</sup>
spíž:	1,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 39,30 m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů

sklep:	1,50 m <sup>2</sup>
Podlahové pl. prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů - celkem:	= 1,50 m <sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	39,30 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů:	1,50 m <sup>2</sup> * 0,80	= 1,20 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy - celkem</b>	=	<b>40,50 m<sup>2</sup></b>

### 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 - Žádné z dále uvedených	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 - 1.PP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - jihozápad (do ulice Holandská)	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana 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	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW - topidlo chybí	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - vzhledem k tomu, že bytová jednotka je situovaná v 1.PP tento faktor negativně ovlivňuje cenu, chybí topení	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 84 let:

$$s = 1 - 0,005 * 84 = \mathbf{0,58}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,60 = \mathbf{0,216}$$

### Index polohy

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Poloha nemovitosti v obci - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - preferované - začínající okrajová část centra	III	0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení - bytové domy, park Heroldovy sady	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - autobus Kodaňská, tramvaj Moskevská k metru Náměstí Míru	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné - v přilehlých ulicích omezené ve večerních hodinách špatné	I	-0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,990}$$

### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví) - k datu ocenění pozemek v majetku obce v případě prodeje v rámci legislativy (nový občanský zákoník) - bytová jednotka + spoluvlastnický podíl na pozemku.	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,216 * 0,990 * 0,900 = \mathbf{0,192}$$

### Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,192 = 9\,133,82 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 9\,133,82 \text{ Kč/m}^2 * 40,50 \text{ m}^2 = 369\,919,71 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{369\,919,71 \text{ Kč}}$$

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 702 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 393 / 12 235

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,702\,000,- \text{ Kč} * 393 / 12\,235 = 86\,790,85 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 86 790,85 Kč

**Bytová jednotka č. 742/1 - zjištěná cena**

= 456 710,56 Kč

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 742/1

456 710,60 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

456 710,60 Kč

**Celkem**

---

456 710,60 Kč

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

456 710,60 Kč

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 742/1

456 710,60 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

456 710,60 Kč

**Celkem**

---

456 710,60 Kč

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

456 710,60 Kč

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

**456 710,- Kč**

slovy: Čtyřistapadesátšesttisícsemsetdeset 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 2/2013 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Vršovická 1 + 1 38 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, v 1.NP, bez výtahu, vybavení standard, vytápění WAW, koupelna, samostatné WC, okna dřevěná  
7 600,-Kč/měs (200,-Kč/m<sup>2</sup>)

Donská 1 + 1 45 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, byt v 1.PP s výtahem, sklep, mříže  
6 500,-Kč/měs (144,-Kč/m<sup>2</sup>)

Vršovická 2 + kk 43 m<sup>2</sup> vybavení ,dobrý udržovaný stav, byt v 1.PP bez výtahu, nová kuchyňská linka, topení el. přímotop,sklep  
6 000,-Kč/měs (139,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí :  $161\text{-Kč/m}^2 \times k_{\text{nabidky}} 0.85 = 137\text{-Kč/m}^2$

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

$$39.30 \text{ m}^2 \times 120\text{-Kč/m}^2 = 4\,716\text{-Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 3 000,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 3\,000\text{-Kč} = 36\,000\text{-Kč}$$

$$C_v = 36\,000 / 8 \times 100 = 675\,000\text{-Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 450 000,-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 :

Vršovická 1 + 1 40.50 m<sup>2</sup>, v 1.NP s výtahem, udržovaný stav byt k rekonstrukci, kuch. linka, koupelna, WC. Objekt jako celek v dobrém stavu.

1 850 000,-Kč

(45 679,-Kč/m<sup>2</sup>)

Finská 1 + 1 48 m<sup>2</sup>, v 1.PP s výtahem, dobrý udržovaný stav po částečné rekonstrukci, dům v dobrém stavu

1 290 000,-Kč

(26 875,-Kč/m<sup>2</sup>)

Nám.Svatopluka Čecha 2 + kk 1 45 m<sup>2</sup>, v 1.NP s výtahem, před rekonstrukcí, před rekonstrukcí, dům v dobrém stavu udržovaný,

2 000 000,-Kč

(44 444,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 38 999,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>nabídky(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 33 149,-Kč

S ohledem na stavebně technický stav bytové jednotky, umístění v budově a vybavení je cena za m<sup>2</sup> stanovena částkou :

$$30\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 39.30\text{ m}^2 = 1\,179\,000,-\text{Kč}$$

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

**POROVNÁVACÍ METODA 1 179 000,-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 441/2013 Sb.  
Výnosová metoda  
Porovnávací metoda

456 711,-Kč  
450 000,-Kč  
1 179 000,-Kč

CO =  $(456\,711 + 450\,000 + 1\,179\,000) / 3 = 695\,237,-Kč$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**  
**695 000,-Kč**

činí :  
(slovy : šestsetdevadesátpěttisícKč)

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

V Praze 11.1.2014

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.51 Test.

## **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. 2748/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2748/2014.