

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2739/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 570/14 v objektu čp. 570/7, ulice Norská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 448 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 7.1.2014

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 570/14 v objektu čp. 570/7, ulice Norská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 448 na katastrálním území Vršovice.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.570/14

Adresa předmětu ocenění: Norská 570/7  
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	I	0,00
2. Vlastnické vztahy	I	0,00
3. Změny v okolí	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	I	0,00
5. Povodňové riziko	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

## 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	I	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	I	0,00
7. Hromadná doprava*	I	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I	0,00
9. Obyvatelstvo	I	0,00
10. Nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

Koeficient pp =  $I_T * I_P = 1,030$

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.12.2013.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.11798 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. 11798 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 39.20 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Secesní bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Norská. Jedná se o zástavbu 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 se šesti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je osmnáct bytových jednotek a tři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní zachovalé, schody kamenné, podlahy teracové. Fasáda s okrasnými secesními prvky ve velmi dobrém stavu, ošetřena nátěrem. Stavebně technický stav objektu dobrý udržovaný. Objekt byl postaven kolem roku 1910.

### **8. Obsah znaleckého posudku**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 570/14

## **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. 570/14**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém podlaží šestipodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, spíže, koupelny a WC. Okna dřevěná špaletová vyžadující renovaci, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní do spíže, ostatní hladké plné a prosklené do ocelových zárubní, podlahy v kuchyni PVC, v pokoji parkety (nutná renovace), ve spíži původní dlažba a hygienické zázemí keramická dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC kombi samostatné. Keramické obklady v koupelně a na WC nižší. Vytápění topidly WAW, v pokoji chybí. V kuchyni samostatně stojící plynový sporák. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje drobné stavební úpravy a opravy. Provedeny byly stavební úpravy hygienického zázemí.

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

#### **Pozemek parc.č. 448**

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	448	382,00	7 000,00	2 674 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					2 674 000,-

**Pozemek parc.č. 448 - zjištěná cena = 2 674 000,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 448 = 2 674 000,- Kč  
2 674 000,- Kč

**Cena příslušenství - celkem = 2 674 000,- Kč**

### **Vlastní ocenění jednotky**

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	104 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m <sup>2</sup>

## Podlahové plochy bytu

kuchyň:	15,20 m <sup>2</sup>
předsíň:	5,50 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,50 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	13,90 m <sup>2</sup>
spíž:	0,90 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 39,20 m <sup>2</sup>

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

sklep:	3,00 m <sup>2</sup>
Podlahové pl. prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů - celkem:	= 3,00 m <sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	39,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů:	3,00 m <sup>2</sup> * 0,80	= 2,40 m <sup>2</sup>

**Podlahové plochy - celkem** = **41,60 m<sup>2</sup>**

## 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - v kuchyni pouze sporák	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 104 let:

$$s = 1 - 0,005 * 104 = \mathbf{0,48}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,61 = \mathbf{0,513}$$

### 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,513 * 0,990 * 0,900 = \mathbf{0,457}$$

### Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,457 = 21\,740,40 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 21\,740,40 \text{ Kč/m}^2 * 41,60 \text{ m}^2 = 904\,400,64 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{904\,400,64 \text{ Kč}}$$

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 674 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 392 / 9 961

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,674\,000,- \text{ Kč} * 392 / 9\,961 = 105\,231,20 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 105 231,20 Kč

**Bytová jednotka č. 570/14 - zjištěná cena**

= 1 009 631,84 Kč

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 570/14

1 009 631,80 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 009 631,80 Kč**

**Celkem**

---

**1 009 631,80 Kč**

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

**1 009 631,80 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 570/14

1 009 631,80 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 009 631,80 Kč**

**Celkem**

---

**1 009 631,80 Kč**

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

**1 009 631,80 Kč**

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

**1 009 630,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevěttisícšestsetřicet 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 :

28.pluku 1 + 1 44 m<sup>2</sup> před rekonstrukcí, v 2.NP, bez výtahu, vybavení standard, vytápění el.přímotop, koupelna, samostatné WC, okna dřevěná  
9 000,-Kč/měs (204,50Kč/m<sup>2</sup>)

Moskevská 1 + 1 40 m<sup>2</sup> před částečnou rekonstrukcí, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, v koupelně sprcha, okna dřevěná byt ve 3.NP bez výtahu, sklep,  
8 000,-Kč/měs (200,-Kč/m<sup>2</sup>)

Holandská 1 + 1 39 m<sup>2</sup> vybavení ,stav dobrý udržovaný, byt v 2.NP bez výtahu, nová kuchyňská linka, sklep  
8 000,-Kč/měs (205,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 203-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>nabídky</sub> 0.85 = 170.50-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$39.20 \text{ m}^2 \times 170, -\text{Kč/m}^2 = 6\,664, -\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 000,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 4\,000 = 48\,000, -\text{Kč}$$

$$C_v = 48\,000 / 8 \times 100 = 600\,000, -\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 600 000,-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>)

Madridská 1 + 1 40.40 m<sup>2</sup>, v 2.NP s výtahem, před rekonstrukcí v dobrém udržovaném stavu, dům v dobrém stavu,  
1 950 000,-Kč (48 267,-Kč/m<sup>2</sup>)

Žitomířská 1 + 1 39 m<sup>2</sup>, ve 3.NP bez výtahu, původní udržovaný stav, dům v dobrém stavu, k bytu spíž a sklep. Vytápění WAW  
1 890 000,-Kč (48 461,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 47 469,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>nabídky(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 =  
= 40 348,-Kč

$$38\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 39.20\text{ m}^2 = 1\,489\,600,-\text{Kč}$$

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

**POROVNÁVACÍ METODA 1 489 600,-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.	1 009 632,-Kč
Výnosová metoda	600 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 489 600,-Kč

CO = (1 009 632 + 600 000 + 1 489 600) / 3 = 1 033 077,-Kč

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 033 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliontřicettřítisícKč)

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

V Praze 7.1.2014

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. 2739/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2739/2014.