

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2893/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 743/14 v objektu čp. 743/24, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 625 na katastrálním území Vršovice.

**Objednatel znaleckého posudku:** Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68  
10138 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

**Podle stavu ke dni 1.6.2014 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 8.6.2014

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 743/14 v objektu čp. 743/24, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 625 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.743/14  
Adresa předmětu ocenění: Žitomířská 743/24  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vršovice  
Počet obyvatel: 1 246 780

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.6.2014.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.11834 ze dne 9.6.2014  
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. 11834 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 + 0 o velikosti 21.60 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je řadovým domem situovaným při ulici Žitomířská. 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

taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je patnáct bytových jednotek a jeden nebytový prostor. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné z poloviny prosklené s nadsvětlíkem, vstupní část oddělena lítacími původními dveřmi, schody kamenné, podlahy teracové s mozaikou. Vstupní část obložena skleněným obkladem. Na mezipodestách vstupy na balkon dřevěnými jednoduchými prosklenými dveřmi. Osazeny jsou hasicí přístroje. Na fasádě, která byla opravena byl proveden nátěr, který odpadáva. V posledním podlaží nad mezipodestou jsou mapy na malbě vzhledem k zatékání střešní rovinou. Stavebně technický stav objektu je běžně udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech. V budově je 15 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 743/14**

## **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., 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. 743/14**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíň, spíže, koupelny s WC - dle vymezení jednotek. Reálně bytová jednotka má spíž zrušenu a je spojena s pokojem. V rohové části pokoje je umístěna na dřevěném nízkém podiu starší linka s dřezem, provedeny jsou obklady. Okno dřevěné špaletové, dveře do pokoje chybí pouze dřevěná zárubeň, dveře do koupelny rovněž chybí, vstupní dveře původní. Podlahy v předsíni a koupelně dlažba, část po spíži původní dlažba a v pokoji parkety vyžadující renovaci. Kuchyňský kout dřevěná podlaha. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem a WC s nádržkou. Keramické obklady v koupelně 1500 mm. Vytápění - topidlo WAW, ohřev vody karmou (2003). Kuchyňský kout starší linka s dřezem. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

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

#### **Pozemek parc.č. 625**

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	625	281,00	7 000,00	1 967 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					<b>1 967 000,-</b>

**Pozemek parc.č. 625 - zjištěná cena** = **1 967 000,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 625 = 1 967 000,-Kč

---

1 967 000,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **1 967 000,- 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

### koeficient dle typu podlahové plochy

předsíň:	2,20 * 1,00 =	2,20 m <sup>2</sup>
koupelna s WC:	2,80 * 1,00 =	2,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	15,80 * 1,00 =	15,80 m <sup>2</sup>
spíž:	0,80 * 1,00 =	0,80 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>21,60 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 - 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 - jihovýchod do vnitrobloku	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana a umyvadlo, WC s nádržkou	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 , ohřev vody karmou	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně zvyšující cenu - provedeno dřevěné nízké podium s úložným prostorem a vestavěné patro na spaní	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 49 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (49 + 15) = \mathbf{0,680}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,630}$$

### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,630 = 29\,970,36 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 21,60 \text{ m}^2 * 29\,970,36 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,009 = 627\,058,57 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{627\,058,57 \text{ Kč}}$$

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 967 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 216 / 6 544

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,967\,000,- \text{ Kč} * 216 / 6\,544 = 64\,925,43 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 64\,925,43 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 743/14 - zjištěná cena} = \mathbf{691\,984,- \text{ Kč}}$$

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 743/14

691 984,- Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**691 984,- Kč**

**Celkem**

---

**691 984,- Kč**

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

**691 984,- Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 743/14

691 984,- Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**691 984,- Kč**

**Celkem**

---

**691 984,- Kč**

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

**691 984,- Kč**

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

**691 980,- Kč**

slovy: Šestsetdevadesátjedenatisícdevětsetosmdesát 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 1/2014 - 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 :

Madridská garsonka 21 m<sup>2</sup> dům po rekonstrukci, byt v původním dobrém stavu v 2.NP, bez výtahu, vybavení standard, vytápění WAW, okna dřevěná  
7 000,-Kč/měs (333,-Kč/m<sup>2</sup>)

Charkovská garsonka 20 m<sup>2</sup> po částečné rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou nábytkem, byt v 5. NP bez výtahu, sklep,  
6 000,-Kč/měs (300,-Kč/m<sup>2</sup>)

Moskevská garsonka 22 m<sup>2</sup> vybavení ,po rekonstrukci, byt v 4.NP s výtahem, nová kuchyňská linka, sklep  
7000,-Kč/měs (318,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 317,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.85 = 269,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$21.60 \text{ m}^2 \times 250, -\text{Kč/m}^2 = 5\,400, -\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 4\,500, -\text{Kč} = 54\,000, -\text{Kč}$$

$$C_v = 54\,000 / 8 \times 100 = 675\,000, -\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 675 000,-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 + kk 26 m<sup>2</sup>, v 1.NP s výtahem, po rekonstrukci, kuch. linka, koupelna, WC.  
Objekt jako celek v dobrém stavu.  
1 450 000,-Kč (55 769,-Kč/m<sup>2</sup>)

Na Louži garsonka 25 m<sup>2</sup>, v 2.NP s výtahem, po rekonstrukci, dům po rekonstrukci  
1 300 000,-Kč (52 000,-Kč/m<sup>2</sup>)

Holandská 1 + kk 25.20 m<sup>2</sup>, v 1.NP s výtahem, po rekonstrukci, vytápění WAW dům v  
dobrém stavu udržovaný,  
1 350 000,-Kč (53 571,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 53 780,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 45 713,-Kč

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

$$43\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 21.60 \text{ m}^2 = 928\,800,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru  
1 + 1 (KK), v Praze 10 - 1 800 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 928 800,-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.	691 984,-Kč
Výnosová metoda	675 000,-Kč
Porovnávací metoda	928 800,-Kč

$$CO = (691\,984 + 675\,000 + 928\,800) / 3 = 765\,261,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **765 000,-Kč**

(slovy : sedmsetšedesátipět tisíc Kč)

V Praze 8.6.2014

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.8.

## **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. 2893/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2893/2014.