

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3040/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1027/2 v objektu čp. 1027/12, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1891 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 20.1.2015 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 2 vyhotoveních.

V Praze 22.1.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1027/2 v objektu čp. 1027/12, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1891 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1027/2  
Adresa předmětu ocenění: Na Louži 1027/12  
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 21.1.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11970 ze dne 20.1.2015  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2015  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

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

Na LV č.11970 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 + 0 o velikosti 24.50 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep **k užívání** o velikosti 1.21 m<sup>2</sup> který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Na Louži. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje 280 m v ulici Vršovická a autobus v ulici Moskevská 240 m, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. 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 podsklepený šestipodlažní s novým výtahem, zastřešený rovnou

střechou s živičnou krytinou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová a částečně plastová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře dřevěné původní prosklené s nadsvětlíkem, chodbové uzavírající zádveří tzv. lítačky původní prosklené, schody teracové, podlahy dlažby. Fasáda místy opravená s nátěrem a v oblasti atiky s opadávající omítkou, sokl z kabřince. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v šedesátých letech. V budově je 13 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### 1.1.1. Bytová jednotka č. 1027/2

## **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. a č. 344/2013 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 - byty v 1.NP	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	III	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	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

### **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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	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. 1027/2**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně a koupelny s WC. K bytové jednotce patří sklep **k užívání** v podzemním podlaží. Vstup do bytové jednotky v těsné blízkosti výtahu. V pokoji okno dřevěné špaletové, dveře vstupní původní hladké do dřevěné zárubně, dveře do koupelny zatahovací ve špatném stavu, dveře do pokoje původní prosklené do dřevěné zárubně, podlahy v pokoji neodborně položené PVC, v předsíni betonová podlaha se zbytky PVC a v koupelně s WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC mísou kombi a infrazáříčem vše z roku 2004. Vytápění el. přímotopem (2004), ohřev vody el. boilerem umístěným pod stropní konstrukcí v koupelně (2006). V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy koupelny (2004) Bytová jednotka vyžaduje kromě koupelny stavební úpravy a opravy úpravy.

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

#### **Pozemek parc.č. 1891**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn 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	1891	191,00	6 800,00	1 298 800,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					<b>1 298 800,-</b>

**Pozemek parc.č. 1891 - zjištěná cena = 1 298 800,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 1891 = 1 298 800,-Kč  
 1 298 800,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 298 800,- Kč**

#### **Vlastní ocenění jednotky**

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

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha 21  
 Stáří stavby: 55 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	3,00 * 1,00 =	3,00 m <sup>2</sup>
koupelna s WC:	4,70 * 1,00 =	4,70 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,80 * 1,00 =	16,80 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		24,50 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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - východ do dvorní části	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana , umyvadlo, WC mísa	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - el. přímotop	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - bez kuchyňské linky	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,755 = \mathbf{0,491}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,970**

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

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,491 = 21\,290,74 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 24,50 \text{ m}^2 * 21\,290,74 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,060 = 536\,332,90 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **536 332,90 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 1 298 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 245 / 6 091

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 298 800,- Kč \* 245 / 6 091 = 52 242,- Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 52 242,- Kč

**Bytová jednotka č. 1027/2 - zjištěná cena** = **588 574,90 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1027/2 588 574,90 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 588 574,90 Kč**

---

**Celkem 588 574,90 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 588 574,90 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1027/2 588 574,90 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 588 574,90 Kč**

---

**Celkem 588 574,90 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 588 574,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 588 580,- Kč**

slovy: Pětsetosmdesátosmtisícpětsetosmdesát 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 se stanovuje na základě průzkumu trhu nabízených pronájmů, vlastní databáze a publikace - Cenové mapy České republiky 2/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs (průměr 142,-Kč/m<sup>2</sup>).



### **Inzerované nabídky pronájmů :**

Sportovní garsonka 22 m<sup>2</sup> v 4.NP s výtahem, v dobrém stavu, nezařízený  
8 500,- Kč/měs (386,- Kč/m<sup>2</sup>)

Vršovická garsonka 24 m<sup>2</sup> v 2.NP s výtahem, dobrý udržovaný stav, zařízený  
5 800,-Kč/měs (242,-Kč/m<sup>2</sup>)

Orelská garsonka 25 m<sup>2</sup> v 4.NP s výtahem po rekonstrukci, vybavený  
8 000,-Kč/měs (320,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 316,- 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, jednotlivých porovnáání a náklady spojené s vlastnictvím a pronajímáním.

$$25.50 \text{ m}^2 \times 230,-\text{Kč/m}^2 = 5\,865,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 000,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 5 000,-Kč = 60 000,-Kč/rok

$$Cv = 60\,000 / 8 \times 100 = 750\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 750 000,-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 :**

Bulharská 1 + kk 30 m<sup>2</sup>, v 1.NP bez výtahu, byt po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.  
930 000,-Kč (31 000,-Kč/m<sup>2</sup>)

Kavkazská 1 + kk 22 m<sup>2</sup>, 5.NP s výtahem, dům po rekonstrukci, byt po rekonstrukci, sklep  
1 580 000,-Kč (71 818,-Kč/m<sup>2</sup>)

Sportovní 1 + kk 26 m<sup>2</sup>, v 1.NP bez výtahu, dobrý stav udržovaný, sklep, vytápění WAW,  
1 450 000,-Kč (55 769,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 52 862,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 44 933,-Kč/m<sup>2</sup>

Cena za m<sup>2</sup> bytové jednotky je stanovena na základě stavebně technického stavu, jednotlivých porovnání, včetně redukce pramenu ceny.

$$40\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 24.50\text{ m}^2 = 980\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru  
1 + 1 (kk) v Praze 10 - 1 950 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 980 000,-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 199/2014 Sb.	588 575,-Kč
Výnosová metoda	750 000,-Kč
Porovnávací metoda	980 000,-Kč

$$CO = (588\,575 + 750\,000 + 980\,000) / 3 = 772\,858,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **773 000,-Kč**

(slovy : sedmsetšedesátitřítisícKč)

V Praze 22.1.2015

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.7.

## **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. 3040/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3040/2015.