

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3044/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 861/4 v objektu čp. 861/78, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1198 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 8.2.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 861/4 v objektu čp. 861/78, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1198 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.861/4  
Adresa předmětu ocenění: Moskevská 861/78  
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 7.2.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11672 ze dne 10.2.2015  
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.11672 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 28.30 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep 5.0 m<sup>2</sup> k užívání . Sklep není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Moskevská v blízkosti frekventované křižovatky Moskevská Vršovická . Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu s předzahrádkou je situované na komplex objektu Koohi-nor. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden dvě stanice tramvají. Zastávka tramvaje v ulici Vršovická, 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 se šesti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní s nadsvětlíkem, schody teracové, podlahy teracové. Zádveří je uzavřeno původními prosklenými tzv. lítacími dveřmi. Na mezipodestách hasící přístroj. Fasáda průčelí v dobrém stavu, místy se objevují prasklinky ve finálním nátěru, v rohové části u atiky opadaná omítka. Vstup do objektu tvoří malá oplocená předzahrádka. Stavebně technický stav objektu s průměrnou údržbou. Objekt byl postaven v polovině padesátých let. V objektu je devatenáct bytových jednotek.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 861/4**

## **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 - byt v 1.NP	I	-0,06
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	I	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

### **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 - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí - koohinor, administrativní budovy,	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	I	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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - objekt v blízkosti frekventované křižovatky Moskevská Vršovická	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,830}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,780}$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 861/4**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje s připraveností pro kkk s plynovým sporákem (2004), koupelny, WC a předsíně. K bytové jednotce patří sklep k užívání - není započítáno do podlahové plochy jednotky. Okno pokoje dřevěné špaletové, okno koupelny plastové, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní ošetřené nátěrem (místy neodborně) do koupelny hladké do ocelové zárubně a vstupní dveře původní renovované do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v předsíni dlažba , v pokoji PVC, v koupelně a na WC dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a sprchovým koutem přístupným dvěma stupni obloženými dlažbou. WC kombi s obkladem stěn. V pokoji v rohové části obklad stěny pro kuchyňskou linku a plynový sporák (2004). Vytápění WAW (2004) a ohřev vody el. boilerem umístěným v koupelně pod stropní konstrukcí. Vedení rozvodu plynu v pokoji po povrchu stěn. V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy.. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje drobné opravy a řešení projevující se vlhkostí stěn.

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

#### **Pozemek parc.č. 1198**

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	1198	466,00	10 000,00	4 660 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					<b>4 660 000,-</b>

**Pozemek parc.č. 1198 - zjištěná cena = 4 660 000,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 1198 = 4 660 000,-Kč

---

4 660 000,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 4 660 000,- Kč**

## Vlastní ocenění jednotky

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	6,00 *	1,00 =	6,00 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,00 *	1,00 =	2,00 m <sup>2</sup>
WC:	2,00 *	1,00 =	2,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,30 *	1,00 =	18,30 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			28,30 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 bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - západ do dvorní části	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, 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 k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - - rozvod plynu po povrchu stěny, projevující se vlhkost stěn	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 5 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (5 + 15) = \mathbf{0,900}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,900 = \mathbf{0,855}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,940**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,830**

**Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} * \text{I}_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,855 = 37\,074,51 \text{ Kč/m}^2$$
$$\text{CB}_P = \text{PP} * \text{ZCU} * \text{I}_T * \text{I}_P = 28,30 \text{ m}^2 * 37\,074,51 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,830 = 818\,592,58 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **818 592,58 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 4 660 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 283 / 9 435

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 660 000,- Kč \* 283 / 9 435 = 139 775,30 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 139 775,30 Kč

**Bytová jednotka č. 861/4 - zjištěná cena** = **958 367,88 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 861/4

958 367,90 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**958 367,90 Kč**

**Celkem**

---

**958 367,90 Kč**

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

**958 367,90 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 861/4

958 367,90 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**958 367,90 Kč**

**Celkem**

---

**958 367,90 Kč**

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

**958 367,90 Kč**

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

**958 370,- Kč**

slovy: Devětsetpadesátosmtisíctřístasedmdesát 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 2/2014 - 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 :**

Oblouková 1 + kk 28 m<sup>2</sup>, rekonstruovaný, v 1.NP s výtahem, vybavení standard, sklep,  
6 000,-Kč/měs (214,-Kč/m<sup>2</sup>)

Přípotoční 1 + kk 27 m<sup>2</sup> byt udržovaný, s vybavením v sníženém 1.NP, sklep, topení WAW,  
výtah  
5 000,-Kč/měs (185,-Kč/m<sup>2</sup>)

Na Spojce 1 + kk 30 m<sup>2</sup> byt po rekonstrukci, v 1.NP bez výtahu, objekt dobrý udržovaný stav,  
částečně zařízený  
7 500,-Kč/měs (250,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 216,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 = 184,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$28.30 \text{ m}^2 \times 180, -\text{Kč/m}^2 = 5\,094, -\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 700,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 4\,700, -\text{Kč} = 56\,400, -\text{Kč}$$

$$Cv = 56\,400 / 8 \times 100 = 705\,000, -\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 705 000,-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 :

Sportovní 1 + kk 28 m<sup>2</sup>, v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v  
dobrém stavu  
1 400 000,-Kč (50 000,-Kč/m<sup>2</sup>)

Bulharská 1 + kk 30 m<sup>2</sup>, v 1.NP snížené, bez výtahu, byt a dům po rekonstrukci, vytápění  
930 000,-Kč (31 000,-Kč/m<sup>2</sup>)

Vršovická 1 + kk 32 m<sup>2</sup>, v 1.NP, byt po rekonstrukci k bytu sklep, bez výtahu  
1 800 000,-Kč (56 250,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 45 750,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 =  
= 38 887,-Kč/m<sup>2</sup>

$$33\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 28.30\text{ m}^2 = 933\,900,-\text{Kč}$$

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

**POROVNÁVACÍ METODA 933 900,-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.	958 368-Kč
Výnosová metoda	705 000,-Kč
Porovnávací metoda	933 900,-Kč

$$CO = (958\,368 + 705\,000 + 933\,900) / 3 = 865\,756,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **866 000,-Kč**

(slovy : osmsetšedesátšesttisícKč)

V Praze 8.2.2015

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. 3044/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3044/2015.