

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3159/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 61/17 v objektu čp. 61/45b, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 512 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 17.3.2015 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 30.3.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 61/17 v objektu čp. 61/45, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 512 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.61/17  
Adresa předmětu ocenění: Kodaňská 61/45  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vršovice  
Počet obyvatel: 1 243 201

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.3.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11858 ze dne 4.3.2015  
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.11858 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 + 1 o velikosti 4.505 m<sup>2</sup> + balkon o velikosti 3.70 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Kodaňská v blízkosti Heroldových sadů. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě a v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a Moskevská, nákupní centrum Eden tři stanice autobusem. Zastávka autobusu v ulici Ruská nebo Kodaňská, dopravní dostupnost dobrá - autobus k metru , nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený valbovou střechou se střešní krytinou taškovou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu.

Využití půdního prostoru pro vestavbu nelze vzhledem k požadavku vybudování výtahu realizovat. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní dřevěné ze dvou třetin prosklené s ozdobnými prvky, schody kamenné, podlahy teracové. Na mezipodestách umístěny hasící přístroje, vstup k bytovým jednotkám na podlaží je pod uzavřením se společnou chodbou původními částečně prosklenými dvoukřídlými dřevěnými dveřmi. Fasáda v dobrém stavu, soklová část v hrubém provedení. Stavebně technický stav objektu se základní údržbou. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech. V budově je 21 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 61/17**

## **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	I	-0,01
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 - Negativní - památkově chráněný objekt	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

### **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	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	0,01
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 - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,007$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 61/17

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z malé předsínky, pokoje, kuchyně a balkonu a koupelny s WC mimo byt - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - malá předsínka, pokoj, kuchyň rozdělená na dvě místnosti, dva balkony a koupelna s WC na chodbě mimo byt. Okna dřevěná špaletová ve špatném stavu, dveře na balkony ze dvou třetin prosklené dvojitě, dveře původní dřevěné plné a prosklené do dřevěných zárubní ve špatném stavu a vstup do kuchyně zatahovacími dveřmi v původní dřevěné zárubni, hladké do ocelové zárubně v dělicí přičce, vstupní dveře původní částečně prosklené dvoukřídlé do dřevěné zárubně. Podlaha v předsíni původní fošny, v pokoji parkety, v kuchyni lino. V koupelně s WC mimo byt teraco, obklady, vybavena malou vanou, umyvadlem a WC mísou kombi (provedeny úpravy odhadem v devadesátých letech). Dveře původní dřevěné částečně prosklené do dřevěné zárubně. Kuchyň vybavena plynovým sporákem (2000), plechovou linkou s ohřevem vody malým průtokovým ohříváčem, obklad stěny k lince. Vytápění chybí (původní na tuhá paliva). Bytová jednotka vyžaduje totální rekonstrukci.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č. 512

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	512	639,00	8 880,00	5 674 320,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					<b>5 674 320,-</b>

**Pozemek parc.č. 512 - zjištěná cena = 5 674 320,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 512	=	5 674 320,-Kč
		<hr/>
		5 674 320,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 5 674 320,- Kč**

#### Vlastní ocenění jednotky

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	75 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m <sup>2</sup>

## Podlahové plochy bytu

### koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	17,25 * 1,00 =	17,25 m <sup>2</sup>
předsíň:	0,85 * 1,00 =	0,85 m <sup>2</sup>
koupelna s WC mimo byt:	1,90 * 1,00 =	1,90 m <sup>2</sup>
pokoj:	25,30 * 1,00 =	25,30 m <sup>2</sup>
balkon:	3,70 * 0,17 =	0,63 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		45,93 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih do ulice Kodaňské	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - mimo byt koupelna s WC	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na tuhá paliva - chybí	I	-0,10
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 75 let:

$$s = 1 - 0,005 * 75 = \mathbf{0,625}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,645 = \mathbf{0,227}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,950**

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

**Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} * \text{I}_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,227 = 9\,843,17 \text{ Kč/m}^2$$
$$\text{CB}_P = \text{PP} * \text{ZCU} * \text{I}_T * \text{I}_P = 45,93 \text{ m}^2 * 9\,843,17 \text{ Kč/m}^2 * 0,950 * 1,060 = 455\,261,48 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **455 261,48 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 5 674 320,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 455 / 18 974

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 674 320,- Kč \* 455 / 18 974 = 136 071,23 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 136 071,23 Kč

**Bytová jednotka č. 61/17 - zjištěná cena** = **591 332,71 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 61/17

591 332,70 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**591 332,70 Kč**

**Celkem**

---

**591 332,70 Kč**

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

**591 332,70 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 61/17

591 332,70 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**591 332,70 Kč**

**Celkem**

---

**591 332,70 Kč**

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

**591 332,70 Kč**

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

**591 330,- Kč**

slovy: Pětsetdevadesátjednatisíctřistatřicet 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 1/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy České republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.



## Inzerované nabídky pronájmů :

Gruzínská	1 + 1	43 m <sup>2</sup>	4.NP po částečné rekonstrukci bez výtahu, částečně zařízený
7 000,-Kč			(163,-Kč/m <sup>2</sup> )
Tolstého	1 + 1	47 m <sup>2</sup>	v 6.NP s výtahem, dobrý stav, balkonek, sklep, částečně vybaven
9 500,-Kč			(202,-Kč/m <sup>2</sup> )
Kodaňská	1 + 1	48 m <sup>2</sup>	v 1.NP bez výtahu, nezařízený částečně zrekonstruovaný, sklep
8 000,-Kč			(167,-Kč/m <sup>2</sup> )

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 123,-Kč/m<sup>2</sup> x K<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 = 105,-Kč/m<sup>2</sup>

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytové jednotky, jednotlivých porovnání a nákladů spojených s vlastnictvím. (údržba, správa, daň z nemovitosti)

$$45.50 \text{ m}^2 + 3.70 \text{ m}^2 / 2 = 47.35 \text{ m}^2 \times 100,- \text{ Kč/m}^2 = 4\,735,- \text{ Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 200,- Kč/měs. Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočít přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 4\,200,- \text{ Kč} = 50\,400,- \text{ Kč}$$

$$Cv = 50\,400 / 8 \times 100 = 630\,000,- \text{ Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 630 000,- 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 :**

Holandská 1 + 1 48 m<sup>2</sup>, v 4.NP bez výtahu, byt udržovaný před rekonstrukcí, sklep  
Objekt jako celek v dobrém stavu.  
2 390 000,-Kč (49 792,-Kč/m<sup>2</sup>)

Ruská 1 + 1 44 m<sup>2</sup>, v 2.NP výtah, k rekonstrukci, dům v dobrém stavu  
zrekonstruovaném stavu, sklep  
2 080 000,-Kč (47 273,-Kč/m<sup>2</sup>)

U Heroldových sadů 1 + 1 48 m<sup>2</sup>, 2.NP bez výtahu, před rekonstrukcí, stav budovy dobrý,  
sklep,  
2 495 000,-Kč (51 979,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 48 348,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 41 096,-Kč/m<sup>2</sup>

V rámci stanovení obvyklé ceny za m<sup>2</sup> je porovnání jednotlivých faktorů (stavebně technický stav, vybavení, podlaží, výtah atd.)

Cena porovnáním za m<sup>2</sup> je stanovena částkou 37 000,-Kč/m<sup>2</sup>.

$$37\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 47.35 \text{ m}^2 = 1\,751\,950,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru  
1 + 1 v Praze 10 - 2 000 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 1 751 950,-Kč**

**ANALÝZA CENY** - stanovení obvyklé hodnoty

Ze zjištěných hodnot - porovnávací a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a s ohledem na výši nákladů nutných k základnímu využití bytové jednotky je stanovena obvyklá cena.

Dle cenového předpisu 199/2014 Sb.	591 333,-Kč
Výnosová metoda	630 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 751 950,-Kč

$$CO = (591\,333 + 630\,000 + 1\,751\,950) / 3 = 991\,094,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí :

**992 000,-Kč**

(slovy : devětsetdevadesátdvatisícKč)

V Praze 30.3.2015

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. 3159/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3159/2015.