

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3105/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 465/8 v objektu čp. 465/64, ulice Francouzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1567 na katastrálním území Vinohrady.

**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 16.3.2015 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 12.4.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 465/8 v objektu čp. 465/64, ulice Francouzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1567 na katastrálním území Vinohrady.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.465/8  
Adresa předmětu ocenění: Francouzská 465/64  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vinohrady  
Počet obyvatel: 1 243 201

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.4.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13123 ze dne 9.3.2015  
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.13123 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 37.90 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.00 m<sup>2</sup> který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Francouzská. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Francouzská a Náměstí Míru, nejbližší nákupní centrum Flora. Zastávka tramvaje cca 20 metrů v ulici Francouzská, dopravní dostupnost výborná - tramvaj k metru Náměstí Míru. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu přímo navazující na centrum.

Objekt je zděné konstrukce s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách

dřevěná zdvojená a jednoduchá, vstupní vrata ocelová (sedmdesátá léta) vstup do objektu průchodem, uzavřeným původními dveřmi, schody kamenné, podlahy dlažby. Vrata do dvorní části dřevěná a dveře do domu z průjezdu dvoukřídlé dřevěné ze dvou třetin prosklené původní. Fasáda průčelí vyžadující opravy. Stavebně technický stav objektu s minimální údržbou. Objekt byl postaven ve dvacátých letech. Bytový dům obsahuje 12 bytových jednotek a 2 nebytové prostory.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 465/8**

## **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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 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	-0,03
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	II	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	IV	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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,048$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 465/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně a koupelny s WC - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - kuchyň, koupelna s WC a pokoj. Okna dřevěná zdvojená, dveře do pokoje původní dřevěné dvoukřídlé z poloviny prosklené do dřevěné zárubně, vstupní dveře hladké do ocelových zárubní z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokoji koberec a kuchyni a koupelně PVC. V kuchyni v rohové části kuchyňská linka s nerez dřezem (1980) a plynovým sporákem a je zde umístěna průtokový ohřívač vody. K lince je proveden obklad stěny. V koupelně sprchový kout (2002), umyvadlo a WC mísa s nádržkou (2002) a částečné obklady stěn. Vytápění chybí a ohřev vody karmou. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a modernizaci.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č. 1567

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady 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	1567	404,00	8 450,00	3 413 800,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			404,00 m <sup>2</sup>		<b>3 413 800,-</b>

**Pozemek parc.č. 1567 - zjištěná cena = 3 413 800,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 1567	=	3 413 800,-Kč
		<u>3 413 800,- Kč</u>

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 413 800,- Kč**

#### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha 2  
 Stáří stavby: 95 let  
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 2 002  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 56 068,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyně:	12,00 * 1,00 =	12,00 m <sup>2</sup>
koupelna s WC:	2,40 * 1,00 =	2,40 m <sup>2</sup>
pokoj:	22,00 * 1,00 =	22,00 m <sup>2</sup>
předsíň:	1,50 * 1,00 =	1,50 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		37,90 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 - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - sprchová vanička a 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 tuhá paliva - chybí	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - vedení plynu po povrchu stěny, kuchyň prosvětlená dveřmi do pokoje, vstup do hygienického zázemí z kuchyně	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 13 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (13 + 15) = \mathbf{0,860}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,860 = \mathbf{0,636}$$

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

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,080**

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 56\,068,- \text{ Kč/m}^2 * 0,636 = 35\,659,25 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 37,90 \text{ m}^2 * 35\,659,25 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,080 = 1\,415\,816,29 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **1 415 816,29 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 3 413 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 379 / 7 726

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,413\,800,- \text{ Kč} * 379 / 7\,726 = 167\,464,43 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 167 464,43 Kč

**Bytová jednotka č. 465/8 - zjištěná cena** = **1 583 280,72 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 465/8 1 583 280,70 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 583 280,70 Kč**

---

**Celkem 1 583 280,70 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 583 280,70 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 465/8 1 583 280,70 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 583 280,70 Kč**

---

**Celkem 1 583 280,70 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 583 280,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 583 280,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetosmdesáttřítisícdvěstěosmdesát 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(kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.

### **Inzerované nabídky pronájmů :**

Ruská (P10Vin) 1 + 1 38 m<sup>2</sup> ve 3.NP po rekonstrukci, vybavení standard, bez výtahu, sklep, 10 900,-Kč/měs (287,-Kč/m<sup>2</sup>)

Ruská (P10 Vin) 1 + 1 41 m<sup>2</sup> byt v dobrém stavu po rekonstrukci, v 2.NP ,sklep 10 900,-Kč/měs (266,-Kč/m<sup>2</sup>)

Sarajevská 1 + 1 40 m<sup>2</sup> v dobrém stavu, v 2.NP, sklep, výtah 8 000,-Kč/měs (200,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 251,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 = 213,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$37.90 \text{ m}^2 \times 200,-\text{Kč/m}^2 = 7\,580,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 100,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,100,-\text{Kč} = 85\,200,-\text{Kč}$$

$$C_v = 85\,200 / 8 \times 100 = 1\,065\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 065 000,-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 :

Slezská 1 + 1 42 m<sup>2</sup>, v 2.NP bez výtahu, k rekonstrukci, sklep. Objekt jako celek v dobrém stavu.

$$2\,280\,000,-\text{Kč} \quad (54\,286,-\text{Kč/m}^2)$$

Francouzská (P10 Vin) 1 + 1 36 m<sup>2</sup>, v 2.NP bez výtahu, velmi dobrý stav po rekonstrukci ,  
dům v dobrém stavu, sklep  
2 260 000,-Kč (62 778,-Kč/m<sup>2</sup>)

Ruská (Vin-P10) 1 + 1 41 m<sup>2</sup>, v 1.NP, v původním stavu udržovaném před rekonstrukcí,  
dům v dobrém stavu, sklep  
1 800 000,-Kč (43 902,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 53 655,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 =  
= 45 607,-Kč/m<sup>2</sup>

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání, včetně redukce pramenu ceny je ce stanovena  
částkou : 40 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$40\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 37.90\,\text{m}^2 = 1\,516\,000,-\text{Kč}$$

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

**POROVNÁVACÍ METODA 1 516 000,-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.	1 583 281,-Kč
Výnosová metoda	1 065 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 516 000,-Kč

$$CO = (1\,583\,281 + 1\,065\,000 + 1\,516\,000) / 3 = 1\,388\,094,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 388 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliontřistaosmdesátosmtisícKč)

V Praze 12.4.2015

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10.

## **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. 3105/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3105/2015.