

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2734/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 755/2 v objektu čp. 755/19, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 609 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

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 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 5.1.2014

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 755/2 v objektu čp. 755/19, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 609 na katastrálním území Vršovice.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.755/2

Adresa předmětu ocenění: Holandská 755/19  
100 00 Praha 10

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Vršovice

Počet obyvatel: 1 241 664

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **22 570,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## Index trhu s nemovitostmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	I	0,00
2. Vlastnické vztahy	I	0,00
3. Změny v okolí	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	I	0,00
5. Povodňové riziko	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Druh a účel užití stavby	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci	I	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	I	0,00
6. Dopravní dostupnost	I	0,00
7. Hromadná doprava*	I	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I	0,00
9. Obyvatelstvo	I	0,00
10. Nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

Koeficient pp =  $I_T * I_P = 1,030$

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.12.2013.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11703 ze dne 9.1.2014  
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. 11703 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 + 1 o velikosti 39.40 m<sup>2</sup> a balkon 2.90 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově . Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Holandská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. 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 Vínohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je sedmáct bytových jednotek a tři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní, schody kamenné. Fasáda opravena a ošetřena nátěrem, v oblasti soklu opadává omítka. Stavebně technický stav objektu působí neudržovaně, do úrovně prvního podlaží projevující se vlhkost stěn. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech.

### **8. Obsah znaleckého posudku**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

###### **1.1.1. Bytová jednotka č. 755/2**

## **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., a 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. 755/2**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně užívané jako pokoj, lodžie, předsíň, která sloužila jako kuchyň (bez vybavení) koupelny, spíže a WC. Okna dřevěná špaletová, dveře původní dřevěné podlahy v pokoji původní parkety ve špatném stavu, v předsíni, kuchyni, spíži PVC, WC a koupelně původní dlažba, lodžie betonová mazanina. Obklady WC chybí, WC mísa kombi, v koupelně vana a umyvadlo. Kuchyň bez vybavení. Ohřev vody plynovou karmou (staršího data) V předsíni původní dřevěná šatní skříň již ve stavu nepoužitelnosti. Stavebně technický stav bytové jednotky vybydlený vyžadující rekonstrukci.

### **Ocenění příslušenství jednotky - pozemky**

#### **Pozemek parc.č. 609**

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	609	368,00	7 000,00	2 576 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					2 576 000,-

**Pozemek parc.č. 609 - zjištěná cena** = **2 576 000,- Kč**

#### **Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky**

Pozemek parc.č. 609 = 2 576 000,- Kč  

---

2 576 000,- Kč

**Cena příslušenství - celkem** = **2 576 000,- Kč**

### **Vlastní ocenění jednotky**

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

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 21  
 Stáří stavby: 69 let  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 47 572,- Kč/m<sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu

kuchyň:	11,80 m <sup>2</sup>
předsíň:	4,90 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,80 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,00 m <sup>2</sup>
spíž:	0,70 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 39,40 m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí

lodžie:	3,20 m <sup>2</sup>
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	= 3,20 m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů

sklep:	2,50 m <sup>2</sup>
Podlahové pl. prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů - celkem:	= 2,50 m <sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	39,40 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí:	3,20m <sup>2</sup> * 0,17	= 0,54 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů:	2,50 m <sup>2</sup> * 0,80	= 2,00 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy - celkem</b>	=	<b>41,94 m<sup>2</sup></b>

### 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 - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obytn. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - balkon, sklepní kóje	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - bez vybavení	I	-0,10

kuchyně, vstup do koupelny přes pokoj  
 10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce) V 0,40

Koeficient pro stáří 69 let:

$$s = 1 - 0,005 * 69 = \mathbf{0,66}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,66 = \mathbf{0,257}$$

### Index polohy

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Poloha nemovitosti v obci - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - preferované - začínající okrajová část centra	III	0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení - bytové domy, park Heroldovy sady	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - autobus Kodaňská, tramvaj Moskevská k metru Náměstí Míru	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné - v přilehlých ulicích omezené ve večerních hodinách špatné	I	-0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,990}$$

### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví) - k datu ocenění pozemek v majetku obce v případě prodeje v rámci legislativy (nový občanský zákoník) - bytová jednotka + spoluvlastnický podíl na pozemku.	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,257 * 0,990 * 0,900 = \mathbf{0,229}$$

### Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,229 = 10\,893,99 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 10\,893,99 \text{ Kč/m}^2 * 41,94 \text{ m}^2 = 456\,893,94 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 456 893,94 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 2 576 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 394 / 9 806

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 576 000,- Kč \* 394 / 9 806 = 103 502,35 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 103 502,35 Kč

**Bytová jednotka č. 755/2 - zjištěná cena**

= 560 396,29 Kč

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 755/2

560 396,30 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**560 396,30 Kč**

**Celkem**

---

**560 396,30 Kč**

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

**560 396,30 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 755/2

560 396,30 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**560 396,30 Kč**

**Celkem**

---

**560 396,30 Kč**

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

**560 396,30 Kč**

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

**560 400,- Kč**

slovy: Pětsetšedesáttisícčtyřista 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 2/2013 - 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 :

Moskevská 1 + 1 40 m<sup>2</sup> před rekonstrukcí, v 3.NP, bez výtahu, vybavení standard, vytápění el.přímotop, koupelna s WC - sprcha, WC a umyvadlo, okna dřevěná  
8 000,-Kč/měs (200,-Kč/m<sup>2</sup>)



Vršovická 1 + 1 38 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, světlý byt v 3.NP s výtahem, sklep, topení WAW  
7 600,-Kč/měs (200,-Kč/m<sup>2</sup>)

Tolstého 1 + 1 38 m<sup>2</sup> vybavení ,stav dobrý, byt ve zvýšeném přízemí s výtahem, nová kuchyňská linka, okna plastová, topené el. přímotop  
9 500,-Kč/měs (202,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 201,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>nabídky</sub> 0.85 = 170.85,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$39.40 + 1.45 = 40.85 \text{ m}^2 \times 150,-\text{Kč/m}^2 = 6\,128,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 3 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 3\,500,-\text{Kč} = 42\,000,-\text{Kč}$$

$$C_v = 42\,000 / 8 \times 100 = 525\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 525 000,-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 :

Žitomířská 1 + 1 39 m<sup>2</sup>, v 3.NP bez výtahu, původní stav k rekonstrukci, kuch. linka, koupelna, WC, sklepní kóje, spíž. Objekt jako celek v dobrém stavu.  
1 890 000,-Kč (48 461,-Kč/m<sup>2</sup>)

Holandská 1 + 1 34 m<sup>2</sup>, ve 3.NP bez výtahu, původní udržovaný stav, dům v dobrém stavu,  
1 620 000,-Kč (47 647,-Kč/m<sup>2</sup>)

Ruská 1 + 1 44 m<sup>2</sup>, ve 2.NP s výtahem, původní udržovaný stav, dům zrekonstruovaný, k bytu komora a sklep, okna plastová  
2 080 000,-Kč (47 272,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 47 793,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>nabídky(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 =  
= 40 624,-Kč

S ohledem na stavebně technický stav bytové jednotky je cena za m<sup>2</sup> stanovena částkou :

$$35\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 40.85\text{ m}^2 = 1\,429\,750,-\text{Kč}$$

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

**POROVNÁVACÍ METODA 1 429 750,-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.	560 396,-Kč
Výnosová metoda	525 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 429 750,-Kč

$$CO = (560\,396 + 525\,000 + 1\,429\,750) / 3 = 838\,382,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **838 400,-Kč**

(slovy : osmsetřicetostmísícčtyřistaKč)

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

V Praze 5.1.2014

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.51 Test.

## **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. 2734/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2734/2014.