

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2738/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 570/10 v objektu čp. 570/7, ulice Norská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 448 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 10 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 7.1.2014

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 570/10 v objektu čp. 570/7, ulice Norská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 448 na katastrálním území Vršovice.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.570/10

Adresa předmětu ocenění: Norská 570/7  
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.11798 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. 11798 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 2 + 1 o velikosti 66.80 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Secesní bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Norská. 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 a Ruská. 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 Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce se šesti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je osmnáct bytových jednotek a tři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní zachovalé, schody kamenné, podlahy teracové. Fasáda s okrasnými secesními prvky ve velmi dobrém stavu, ošetřena nátěrem. Stavebně technický stav objektu dobrý udržovaný. Objekt byl postaven kolem roku 1910.

### **8. Obsah znaleckého posudku**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

###### **1.1.1. Bytová jednotka č. 570/10**

## **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. 570/10**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží šestipodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, spíže, komory, koupelny a WC. Okna dřevěná špaletová, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní udržované, podlahy v kuchyni, předsíni a pokoji PVC, pokoj II koberec v hygienickém zázemí dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC kombi samostatné. Keramické obklady v koupelně a na WC nižší. Vytápění topidly WAW, ohřev vody el. boilerem umístěným v koupelně. V kuchyni standardní linka s plynovým sporákem a digestoří. Stavebně technický stav bytové jednotky je dobrý, provedeny byly stavební úpravy a renovace.

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

#### **Pozemek parc.č. 448**

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	448	382,00	7 000,00	2 674 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					2 674 000,-

**Pozemek parc.č. 448 - zjištěná cena = 2 674 000,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 448 = 2 674 000,- Kč  

---

2 674 000,- Kč

**Cena příslušenství - celkem = 2 674 000,- Kč**

### **Vlastní ocenění jednotky**

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

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 21  
 Stáří stavby: 104 let  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 47 572,- Kč/m<sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu

kuchyň:	13,80 m <sup>2</sup>
předsíň:	9,40 m <sup>2</sup>
koupelna:	4,20 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	15,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	19,50 m <sup>2</sup>
spíž:	0,90 m <sup>2</sup>
komora:	2,80 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 66,80 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 - Žádné z dále uvedených	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 - Ostatní světové strany - částečný výhled - východ (do ulice) a západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana a 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 – komora	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jině neuvedené - Mírně snižující cenu - drobné opravy	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

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

Koeficient pro stáří 104 let:

$$s = 1 - 0,005 * 104 = \mathbf{0,48}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,62 = \mathbf{0,658}$$

#### 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

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

### 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,658 * 0,990 * 0,900 = \mathbf{0,586}$$

### Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,586 = 27\,877,19 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 27\,877,19 \text{ Kč/m}^2 * 66,80 \text{ m}^2 = 1\,862\,196,29 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,862\,196,29 \text{ Kč}}$$

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 674 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 668 / 9 961

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,674\,000,- \text{ Kč} * 668 / 9\,961 = 179\,322,56 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 179\,322,56 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 570/10 - zjištěná cena} = \mathbf{2\,041\,518,85 \text{ Kč}}$$

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 570/10 2 041 518,90 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 2 041 518,90 Kč**

---

**Celkem 2 041 518,90 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 041 518,90 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 570/10 2 041 518,90 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 2 041 518,90 Kč**

---

**Celkem 2 041 518,90 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 041 518,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 041 520,- Kč**

slovy: Dvamilionychtyricetjednatisicpětsetdvacet 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 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Madridská 2 + 1 68 m<sup>2</sup> udržovaný byt renovovaný, v 4.NP, s výtahem, plné vybavení standard, vytápění el.přímotop, spíž, komora,sklep, okna dřevěná  
10 000,-Kč/měs (147,-Kč/m<sup>2</sup>)

Vršovická 2 + 1 72 m<sup>2</sup> dům i byt po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, byt v 3.NP s výtahem  
10 500,-Kč/měs (146,-Kč/m<sup>2</sup>)

Kodaňská 2 + 1 67 m<sup>2</sup> vybavení ,stav po kompletní rekonstrukci, byt v 4.NP s výtahem, 2 x balkon,sklep  
14 000,-Kč/měs (209,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 167-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>nabídky</sub> 0.85 = 142,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$66.80 \text{ m}^2 \times 140, \text{-Kč/m}^2 = 9\,352, \text{-Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 800,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,800, \text{-Kč} = 93\,600, \text{-Kč}$$

$$Cv = 93\,600 / 8 \times 100 = 1\,170\,000, \text{-Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 170 000,-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 :

Jerevanská 2 + 1 65 m<sup>2</sup>, v 5.NP s výtahem, stav bytu velmi dobrý, kuch. linka, koupelna, WC. Balkon,sklep Objekt jako celek v dobrém stavu.  
2 800 000,-Kč (43 076,-Kč/m<sup>2</sup>)

Užocká 2 + 1 65 m<sup>2</sup>, v 3.NP s výtahem, stav - dobrém udržovaném stavu, dům v dobrém stavu, sklep  
2 330 000,-Kč (35 846,-Kč/m<sup>2</sup>)

Jerevanská 2 + 1 62 m<sup>2</sup>, ve 3.NP s výtahem, původní extrémně udržovaný stav, dům v dobrém stavu, balkon a sklep,  
2 399 000,-Kč (38 693,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 39 205,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>nabídky(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 =  
= 33 324,-Kč

$$31\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 66.80\text{ m}^2 = 2\,070\,800,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru  
2 + 1 v Praze 10 - 2 400 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 2 070 800,-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.	2 041 519,-Kč
Výnosová metoda	1 170 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 070 800,-Kč

CO = (2 041 519 + 1 170 000 + 2 070 800) / 3 = 1 760 773,-Kč

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 761 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionsedmsetšedesátjednatísícKč)

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

V Praze 7.1.2014

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. 2738/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2738/2014.