

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2786/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 861/12 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

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 12.2.2014

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 861/12 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.861/12  
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  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **22 570,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.2.2014.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11672 ze dne 10.2.2014  
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.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 nemovitosti**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 51.80 m<sup>2</sup> + balkon 3.40 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep 5 m<sup>2</sup> k užívání. 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 tři 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, schody kamenné, podlahy teracové. Fasáda průčelí v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu s průměrnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. V objektu je devatenáct bytových jednotek.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### 1.1.1. Bytová jednotka č. 861/12

## **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. 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. 861/12**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, místnosti, která byla původně kuchyní, předsíň, koupelny, spíže s okénkem do chodby která byla využívána jako kuchyň, WC a lodžie. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna dřevěná špaletová, okno spíže dřevěné jednoduché, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní ošetřené nátěrem, podlahy PVC a v hygienickém zázemí a balkonu dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou (novější obklady, dlažba a zařizovací předměty) v levnějším standardu. WC kombi s obkladem stěn (novější). Kuchyňská linka není pouze plynový sporák, který je umístěný ve spíži. Ohřev vody karmou, vytápění WAW. V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy koupelny (do 5ti let). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

### **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 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	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:	64 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m <sup>2</sup>

## Podlahové plochy bytu

### koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	18,00 * 1,00 =	18,00 m <sup>2</sup>
předsíň:	9,00 * 1,00 =	9,00 m <sup>2</sup>
koupelna:	3,30 * 1,00 =	3,30 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	17,50 * 1,00 =	17,50 m <sup>2</sup>
spíž:	3,00 * 1,00 =	3,00 m <sup>2</sup>
balkon:	3,40 * 0,17 =	0,58 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>52,38 m<sup>2</sup></u>

## 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - východ	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 a sklep k užívání	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - spíž využívaná jako kuchyň nevyhovuje hygienickým předpisům	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,68}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,68 = \mathbf{0,590}$$

### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší	I	-0,06

než nabídka		
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,940}$$

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	IV	-0,15
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst) - stanice tramvaje v ulici Vršovická cca. 100 m nebo Nám. Svatopluka Čecha cca. 50 m.	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - hluk a prach z frekventované křižovatky	I	-0,07

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,783}$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,590 = 28\,067,48 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,38 \text{ m}^2 * 28\,067,48 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,783 = 1\,082\,077,91 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,082\,077,91 \text{ Kč}}$$

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 660 000,- Kč  
 Spoluvlastnický podíl: 518 / 9 435  
 Hodnota spoluvlastnického podílu:  
 4 660 000,- Kč \* 518 / 9 435 = 255 843,14 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	255 843,14 Kč
<b>Bytová jednotka č. 861/12 - zjištěná cena</b>	=	<u><b>1 337 921,05 Kč</b></u>

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 861/12 1 337 921,10 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 337 921,10 Kč**

---

**Celkem 1 337 921,10 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 337 921,10 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 861/12 1 337 921,10 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 337 921,10 Kč**

---

**Celkem 1 337 921,10 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 337 921,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 337 920,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřístatřicetsedmtisícdevětsetdvacet 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 1/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Moldavská 1 + 1 54 m<sup>2</sup> balkon, rekonstruovaný, v 4.NP s výtahem, vybavení standard, vytápění přímotop, sklep,  
9 000,-Kč/měs (167,-Kč/m<sup>2</sup>)

Tolstého 1 + 1 52 m<sup>2</sup> byt po rekonstrukci, s vybavením v 5.NP ,balkon, sklep, topení WAW, výtah  
8 500,-Kč/měs (164,-Kč/m<sup>2</sup>)

Vršovická 1 + 1 49 m<sup>2</sup> byt udržovaný po renovaci, v 3.NP s výtahem, dobrý udržovaný stav, částečně zařízený  
9 000,-Kč/měs (184,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 172,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 = 146,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$51.80 + 1.70 \text{ m}^2 = 53.50 \text{ m}^2 \quad \times \quad 130,-\text{Kč/m}^2 = 6\,955,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 800,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 5\,800,-\text{Kč} = 69\,600,-\text{Kč}$$

$$C_v = 69\,600 / 8 \quad \times \quad 100 = 870\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 870 000,-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 :

Moskevská 1 + 1/B 52 m<sup>2</sup>, v 2.NP bez výtahu, částečné stavební úpravy, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu, vytápění lokální  
2 200 000,-Kč (42 308,-Kč/m<sup>2</sup>)

Bulharská 1 + 1 50 m<sup>2</sup>, v 4.NP bez výtahu, udržovaný byt, dům v dobrém stavu , vytápění WAW  
1 849 000,-Kč (36 980,-Kč/m<sup>2</sup>)

Moskevská 1 + 1 54 m<sup>2</sup>, v 1.NP, udržovaný před rekonstrukcí k bytu sklep, vytápění WAW, nový výtah  
1 790 000,-Kč (31 857,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 37 479 ,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 =  
= 31 857,-Kč

$$30\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 53.50\text{ m}^2 = 1\,605\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 v Praze 10 - 1 800 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 1 605 000,-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 441/2013 Sb.	1 337 921,-Kč
Výnosová metoda	870 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 605 000,-Kč

$$\text{CO} = (1\,337\,921 + 870\,000 + 1\,605\,000) / 3 = 1\,270\,974,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 271 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondvěstěsedmdesátjednatísícKč)

V Praze 12.2.2014

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.2.1.

## **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. 2786/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2786/2014.