

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2779/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 95/10 v objektu čp. 95/45, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 589 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 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 19.2.2014

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 95/10 v objektu čp. 95/45, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 589 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.95/10  
Adresa předmětu ocenění: Moskevská 95/45  
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 18.2.2014.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11676 ze dne 11.2.2014  
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.11676 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 + 0 o velikosti 20.10 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Moskevská. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvají. Zastávka tramvaje cca 50 metrů, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj 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 se šesti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná

špaletová, vstupní vrata nová nové, schody kamenné, podlahy v prvním podlaží mozaikové a v dalších podlažích původní dlažby. Fasáda průčelí v dobrém stavu, do dvorní části původní. Stavebně technický stav objektu s minimální údržbou údržbou. Objekt byl postaven v polovině třicátých let. Bytový dům obsahuje 13 bytových jednotek a 9 nebytových prostor. V přízemí objektu je restaurační zařízení.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 95/10**

## **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., 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. 95/10**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z jedné místnosti - pokoje a WC na chodbě. Před vstupem do pokoje je osazena společná mříž tvořící předsíňku pro dva byty. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní. Na podlaze PVC. V rohové části u vstupu je vana s obkladem stěny a nad vanou el. boiler. Topení chybí. Vzhledem k vyššímu stropu je provedeno vestavěné dřevěné patro na spaní z neopracovaného dřeva s žebříčkem. Část stropního podhledu nad spaním je polepeno polystyrenovým obkladem a část stěny tapetou. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

### **Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

#### **Pozemek parc.č. 589**

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	589	578,00	10 000,00	5 780 000,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					<b>5 780 000,-</b>

**Pozemek parc.č. 589 - zjištěná cena = 5 780 000,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 589 = 5 780 000,-Kč  
5 780 000,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 5 780 000,- Kč**

#### **Vlastní ocenění jednotky**

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

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 21  
 Stáří stavby: 89 let  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 47 572,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	18,80 *	1,00 =	18,80 m <sup>2</sup>
WC na chodbě:	1,30 *	1,00 =	1,30 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			20,10 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled – jihozápad	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - vana , WC na chodbě	II	-0,10
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 - Mírně snižující cenu - bez kuchyně , vestavěné dřevěné patro na spaní z hrubého neopracovaného dřeva	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 34 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * 34 = \mathbf{0,76}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,76 = \mathbf{0,407}$$

#### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
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	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu	I	1,00

záplav

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,970}$$

### 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 - Rezidenční zástavba	I	0,00
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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,009}$$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 47 572,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,407 = 19 361,80 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 20,10 m<sup>2</sup> \* 19 361,80 Kč/m<sup>2</sup> \* 0,970 \* 1,009 = 380 894,49 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 380 894,49 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 780 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 201 / 12 888

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 780 000,- Kč \* 201 / 12 888 = 90 144,32 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 90 144,32 Kč

**Bytová jednotka č. 95/10 - zjištěná cena = 471 038,81 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 95/10

471 038,80 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

471 038,80 Kč

**Celkem**

---

471 038,80 Kč

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

471 038,80 Kč

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 95/10

471 038,80 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

471 038,80 Kč

**Celkem**

---

471 038,80 Kč

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

471 038,80 Kč

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

**471 040,- Kč**

slovy: Čtyřistasedmdesátjednatisícčtyřicet 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(kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Oblouková garsonka 18 m<sup>2</sup> 1.NP, rekonstruovaný, vybavení standard, vybavena, sklep,  
6 000,-Kč/měs (333,-Kč/m<sup>2</sup>)

Charkovská garsonka 20 m<sup>2</sup> byt v dobrém stavu, po částečné rekonstrukci, byt v 5 bez  
výtahu,sklep  
6 000,-Kč/měs (300,-Kč/m<sup>2</sup>)

Madridská garsonka 21 m<sup>2</sup> dům po rekonstrukci, byt v původním dobrém stavu v 2.NP, sklep, plně  
vybavený  
7 000,-Kč/měs (333,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 322,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>nabídky</sub> 0.85 = 274-Kč/m<sup>2</sup>

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytu, charakteru (1 + 0), porovnání a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) .

$$20.10 \text{ m}^2 \times 150,-\text{Kč/m}^2 = 3\,015,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 2 200,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 2\,200,-\text{Kč} = 26\,400,-\text{Kč}$$

$$Cv = 26\,400 / 8 \times 100 = 330\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 330 000,-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 :

Na Louži garsonka 24.60 m<sup>2</sup>, v 2.NP výtah, částečná rekonstrukce, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.

1 339 000,-Kč (54 430,-Kč/m<sup>2</sup>)

K Louži 1 + kk 27 m<sup>2</sup>, v 4.NP bez výtahu, dobrý stav po částečné rekonstrukci, dům v dobrém stavu

1 300 000,-Kč (48 148,-Kč/m<sup>2</sup>)

Na Louži garsonka 25 m<sup>2</sup>, v 2.NP, před rekonstrukcí v dobrém stavu, dům po rekonstrukci, sklep

1 399 000,-Kč (55 960,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 52 846,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 =  
= 44 919,-Kč

$$25\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 20.10\text{ m}^2 = 502\,500,-\text{Kč}$$

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

**POROVNÁVACÍ METODA 502 500,-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.

Výnosová metoda

471 039,-Kč

330 000,-Kč

Porovnávací metoda

502 500,-Kč

$$CO = (471\,039 + 330\,000 + 502\,500) / 3 = 434\,513,-\text{Kč}$$

# OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **435 000,-Kč**

(slovy : čtyřístatřicetpěttisícKč)

V Praze 19.2.2014

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. 2779/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2779/2014.