

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2795/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 970/1 v objektu čp. 970/72, ulice Korunní, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2868 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

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 17.2.2014

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 970/1 v objektu čp. 970/72, ulice Korunní, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2868 na katastrálním území Vinohrady.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.970/1  
Adresa předmětu ocenění: Korunní 970/72  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vinohrady  
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 15.2.2014.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13167 ze dne 17.2.2014  
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.13167 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> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.5 m<sup>2</sup>. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Korunní. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Korunní a náměstí Jiřího z Poděbrad, nákupní centrum Flora tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje cca 50 metrů v ulici Korunní, dopravní dostupnost výborná - docházková vzdálenost k metru Jiřího z Poděbrad nebo tramvají 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, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený

sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní vrata ocelová (sedmdesátá léta) vstup do objektu průchodem, uzavřeným původními dveřmi, schody kamenné, podlahy z dlažby. Fasáda průčelí vyžadující opravy a ošetření nátěrem. Stavebně technický stav objektu s minimální údržbou. Objekt byl postaven ve dvacátých letech. Bytový dům obsahuje 12 bytových jednotek a 1 nebytových prostor.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 970/1**

## **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. 970/1**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně otevřené do předsíně, WC a komory ve které je sprchový kout s umyvadlem. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Stropní konstrukce předsíně klenba valená. Okna špaletová, okno koupelny dřevěné jednoduché, dveře na WC hladké do ocelové zárubně, dveře do koupelny chybí pouze dřevěná zárubeň. Podlaha v pokoji parketové kazetky v předsíni původní dlažba, v kuchyni korek na WC a koupelně dlažba. Koupelna (komora) vybavena dosluhující sprchou a umyvadlem. WC samostatné bez obkladů stěn. Kuchyň bez vybavení. V předsíni malé umyvadlo. Vytápění WAW. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

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

#### **Pozemek parc.č. 2868**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady 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 | 2868           | 366,00                   | 10 050,00                       | 3 678 300,- |
| Ostatní stavební pozemek – celkem |                            |                |                          |                                 | 3 678 300,- |

**Pozemek parc.č. 2868 - zjištěná cena** = **3 678 300,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 2868 = 3 678 300,-Kč  
3 678 300,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **3 678 300,- Kč**

#### **Vlastní ocenění jednotky**

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

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 2  
 Stáří stavby: 94 let  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 54 703,- Kč/m<sup>2</sup>

| Podlahové plochy bytu             | koeficient dle typu podlahové plochy |        |                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------|----------------------|
| kuchyň:                           | 11,20 *                              | 1,00 = | 11,20 m <sup>2</sup> |
| WC:                               | 1,20 *                               | 1,00 = | 1,20 m <sup>2</sup>  |
| pokoj:                            | 18,90 *                              | 1,00 = | 18,90 m <sup>2</sup> |
| komora:                           | 1,70 *                               | 1,00 = | 1,70 m <sup>2</sup>  |
| předsíň:                          | 6,40 *                               | 1,00 = | 6,40 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |                                      |        | 39,40 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 vyzdívána - 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 nevymenované - 1.NP bez výtahu                                                                           | II  | 0,00           |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoj sever a jih kuchyň                                   | I   | -0,01          |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha a umyvadlo, WC                                                | 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 elektřinu nebo plyn - WAW                                                                                            | II  | -0,02          |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - chybí vybavení kuchyně, projevující se vlhkost stěn v rohové části kuchyně                | I   | -0,10          |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)                                       | IV  | 0,65           |

Koeficient pro stavby 44 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * 44 = 0,71$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,71 = 0,435$$

#### Index trhu s nemovitostmi

| Název znaku                                                                                    | č. | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka - byt v 1.NP | I  | -0,06          |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož                                 | I  | 0,00           |

|                                                                                               |   |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------|
| součástí je stavba (stejný vlastník)                                                          |   |       |
| 3. Změny v okolí - Bez vlivu                                                                  | I | 0,00  |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - členění bytu neodpovídá vymezení jednotek | I | -0,01 |
| 5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                         | I | 1,00  |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,930$$

#### 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 - Výhodná – možnost komerčního využití                                    | II | 0,01           |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí                                                                                         | II | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost                                                                                  | I  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů                                                                               | I  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,020$$

#### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 54 703,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,435 = 23 795,81 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 39,40 m<sup>2</sup> \* 23 795,81 Kč/m<sup>2</sup> \* 0,930 \* 1,020 = 889 364,59 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 889 364,59 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 3 678 300,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 394 / 8 496

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 678 300,- Kč \* 394 / 8 496 = 170 580,30 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 170 580,30 Kč

**Bytová jednotka č. 970/1 - zjištěná cena = 1 059 944,89 Kč**

## KAPITULACE

1. Cena cen bez odpčt

2. Cena cen

3. Cena cen

4. Cena cen

5. Cena cen

6. Cena cen bez odpčt

7. Cena cen

8. Cena cen

9. Cena cen

10. Cena cen

11. Cena cen

12. Cena cen

13. Cena cen

14. Cena cen

15. Cena cen

16. Cena cen

17. Cena cen

18. Cena cen

19. Cena cen

20. Cena cen

21. Cena cen

22. Cena cen

23. Cena cen

24. Cena cen

25. Cena cen

26. Cena cen

27. Cena cen

28. Cena cen

29. Cena cen

30. Cena cen

31. Cena cen

32. Cena cen

33. Cena cen

34. Cena cen

35. Cena cen

36. Cena cen

37. Cena cen

38. Cena cen

39. Cena cen

40. Cena cen

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 970/1

1 059 944,90 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

1 059 944,90 Kč

**Celkem**

1 059 944,90 Kč

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

**1 059 944,90 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 970/1

1 059 944,90 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

1 059 944,90 Kč

**Celkem**

1 059 944,90 Kč

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

**1 059 944,90 Kč**

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

**1 059 950,- Kč**

slovy: Jedenmilionpadesátdevěttisícdevětsetpadesát 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 /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 :

Ruská (P10 Vin) 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 37 m<sup>2</sup> byt v dobrém stavu po rekonstrukci, v 1.NP ,sklep  
9 500,-Kč/měs (257,-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 : 248,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>nabídky</sub> 0.85 = 211,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$39.40 \text{ m}^2 \times 160,-\text{Kč/m}^2 = 6\,304,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 4\,500,-\text{Kč} = 54\,000,-\text{Kč}$$

$$C_v = 54\,000 / 8 \times 100 = 675\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 675 000,-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 :

Vocelova 1 + 1 42 m<sup>2</sup>, v 2.NP bez výtahu, k rekonstrukci, sklep. Objekt jako celek v dobrém stavu.  
2 280 000,-Kč (54 286,-Kč/m<sup>2</sup>)

U nám. Jiřího z Lobkovic 1 + 1 35 m<sup>2</sup>, v 1.NP s výtahem, dobrý stav před rekonstrukcí, dům v dobrém stavu, sklep  
1 660 000,-Kč (47 429,-Kč/m<sup>2</sup>)

Ruská 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 : 48 539,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce průměru ceny)</sub> 0.85 =  
= 41 258,-Kč

35 000,-Kč/m<sup>2</sup> x 39.40 m<sup>2</sup> = 1 379 000,-Kč

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

**POROVNÁVACÍ METODA 1 379 000,-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.  
Výnosová metoda  
metoda

675 000,-Kč  
1 379 000,-Kč

1 059 945,-Kč

Porovnávací

CO = (1 059 945 + 675 000 + 1 379 000) / 3 = 1 037 982,-Kč

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí :

**1 038 000,-Kč**

(slovy :jedenmiliontřicetostisícKč)

V Praze 17.2.2014

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. 2795/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2795/2014.