

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3393/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 667/21 v objektu čp. 667/68, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1192 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

**Podle stavu ke dni 15.3.2016 znalecký posudek vypracovala :**

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 dvou vyhotoveních.

V Praze 10.4.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 667/21 v objektu čp. 667/68, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1192 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.667/21
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 667/68 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 259 079

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.4.2016.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11904 ze dne 16.3.2016  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2016

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Na LV č. 11904 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 nemovité věci**

Oceňovaná bytová jednotka charakteru 1 + 1 o velikosti 44,30 m<sup>2</sup> dle prohlášení vlastníka . Bytový dům ve kterém se bytová jednotka nachází je situován při ulici Moskevská v bloku bytových domů v řadové zástavbě svým průčelím do ulice Moskevská a Náměstí Svatopluka Čecha. V blízkém okolí se nachází park u SV.Václava a Koh-i-noor. Stanice tramvaje je u domu v ulici Minská, stanice Moskevská a nebo stanice tramvaje Koh-i-noor. Vlakové nádraží Vršovice (Praha hl.nádraží - Benešov) dvě stanice tramvají. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti drobné prodejny a dvě stanice tramvají obchodní středisko Eden, dopravní dostupnost dobrá, parkování zvláště ve večerních hodinách špatné. Nejbližší metro Náměstí Míru, nebo Jiřího z Poděbrad.

Objekt je podsklepený sedmipodlažní zděné konstrukce, bez výtahu. Fasáda v dobrém stavu, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová a zdvojená, dveře z mezipodest

do lodžii původní prosklená s nadsvětlíkem. Vstupní dveře nové dřevěné ze dvou třetin prosklené s půlkruhovým nadsvětlíkem dřevěné do dřevěné zárubně. Vstupní část s původní dlažbou uzavřeno novými lítacími prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Stropní konstrukce zádveří klenbová. Stěny schodišťového prostoru natřeny latexem Schody kamenné, podlahy teracové. Bytový dům byl postavený ve dvacátých letech. Stavebně technický stav objektu průměrný. V budově je 22 bytových jednotek a 4 nebytové prostory.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 667/21**

## **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., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - 6.NP bez výtahu	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,048}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 667/21

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny, WC, předsíň a spíže - dle vymezení jednotek. Okna dřevěná špaletová. Dveře do koupelny zatahovací a z koupelny na WC původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní s otevíráním na klíč, dveře do pokoje (původně kuchyně) a pokoje, spíže hladké plné a prosklené do ocelových zárubní a do kuchyňky pouze dveřní otvor. Vstupní dveře původní dvoukřídlé do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokoji (původně kuchyni) PVC v pokoji parkety, v předsíni původní dlažba a betonová mazanina, ve spíži původní dlažba, v koupelně a WC novější dlažba. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem s obklady stěn, WC mísou kombi s obkladem stěn. Vytápění WAW - tělesa chybí proveden rozvod po povrchu stěn v mědi. Ohřev vody plynovou karmou umístěnou nad vanou (1970). Kuchyňka bez vybavení proveden obklad k lince (připravenost rozvodů, včetně pro digestoř). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje drobné stavební úpravy a opravy. Objekt jako celek odpovídá stáří s běžnou údržbou.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č.1192

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 60.

#### Ocenění

#### Ostatní stavební pozemek

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	1192	387,00	7 260,00	2 809 620,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			387,00 m <sup>2</sup>		<b>2 809 620,-</b>

**Pozemek parc.č.1192 - zjištěná cena = 2 809 620,- Kč**

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

Pozemek parc.č.1192 = 2 809 620,-Kč  

---

2 809 620,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 809 620,- Kč**

## Vlastní ocenění jednotky

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	96 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 970
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Kuchyň:	14,20 * 1,00 =	14,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	19,30 * 1,00 =	19,30 m <sup>2</sup>
předsíň:	5,80 * 1,00 =	5,80 m <sup>2</sup>
koupelna:	3,00 * 1,00 =	3,00 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		44,30 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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 6.NP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - snižující - chybí kuchyňská linka, rozvody po povrchu stěn, chybí WAW.	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 46 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (46 + 15) = \mathbf{0,695}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,542}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,970**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,080$**

**Ocenění**

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,542 = 27\,010,57 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 44,30 \text{ m}^2 * 27\,010,57 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,080 = 1\,253\,524,90 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 253 524,90 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 2 809 620,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 443 / 12 897

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,809\,620,- \text{ Kč} * 443 / 12\,897 = 96\,507,84 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 96 507,84 Kč

**Bytová jednotka č. 667/21 - zjištěná cena = 1 350 032,74 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 667/21 1 350 032,70 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 350 032,70 Kč**

---

**Celkem 1 350 032,70 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 350 032,70 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 667/21 1 350 032,70 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 350 032,70 Kč**

---

**Celkem 1 350 032,70 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 350 032,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 350 030,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřístapadesát tisíc třicet 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 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.



### Reprezentanti inzerovaných pronájmů :

Donská	1 + 1	44 m <sup>2</sup>	vybavení standard , po rekonstrukci v 3.NP , bez výtahu (205,-Kč/m <sup>2</sup> )
Vršovická	1 + 1	41 m <sup>2</sup>	vybavený, po rekonstrukci v 5.NP , s výtahem (244,-Kč/m <sup>2</sup> )
Holandská	1 + 1	45 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci, vybavení standard, v 5.NP bez výtahu (211,-Kč/m <sup>2</sup> )

-----  
Průměrná cena v nabídce činí :  $220,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times K_{\text{redukce pramenu ceny}} 0.90 =$   
 $= 198,-\text{Kč}/\text{m}^2 / \text{měs}$

Nutné je zohlednění **stavebně technického stavu** bytu a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) a jednotlivých porovnávaných, včetně redukce pramenu ceny.

$$44.30 \text{ m}^2 \times 190,-\text{Kč}/\text{m}^2 = 8\,417,-\text{Kč}/\text{měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 8 000,-Kč/měs.

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

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra } \% \text{ kapitalizace} \times 100 \%$

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů :  $12 \times 8\,000,-\text{Kč} = 96\,000,-\text{Kč}$

$Cv = 96\,000 / 8 \times 100 = 1\,200\,000,-\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 200 000,-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.

### Reprezentanti porovnávané nemovitosti :

Vršovická 1 + 1 44.70 m<sup>2</sup>, po částečné rekonstrukci v 4.NP s výtahem, vybavený, sklep  
2 200 000,-Kč (49 217,-Kč/m<sup>2</sup>)

Gruzínská udržovaný 1 690 000,-Kč	1 + 1/B	37 m <sup>2</sup> + 6 m <sup>2</sup> , před rekonstrukcí udržovaný v 5.NP s výtahem, dům	(42 250,-Kč/m <sup>2</sup> )
Herold. Sady 2 495 000,-Kč	1 + 1	48 m <sup>2</sup> , udržovaný před rekonstrukcí v 2.NP bez výtahu, dům v dobrém stavu, sklep	(51 979,-Kč/m <sup>2</sup> )

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 47 815,-Kč/m<sup>2</sup> x K<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.90 =  
= 43 034,- Kč/m<sup>2</sup>

S ohledem na stavebně technický stav bytové jednotky a jednotlivá porovnání, včetně redukce pramenu ceny je cena za m<sup>2</sup> stanovena částkou :

$$41\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 44.30\text{ m}^2 = 1\,816\,300,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 1 816 300,-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 53/2016 Sb.	1 350 033,-Kč
Výnosová metoda	1 200 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 816 300,-Kč

$$CO = (1\,350\,033 + 1\,200\,000 + 1\,816\,300) / 3 = 1\,455\,444,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 456 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliónčtyřístapadesátšesttisícKč)

V Praze 10.4.2016

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.7.

## **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. 3393/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3363/2016.