

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3518/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 61/1 v objektu čp. 61/43, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 512 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 15.10.2016 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 25.11.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 61/1 v objektu čp. 61/43, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 512 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.61/1  
Adresa předmětu ocenění: Kodaňská 61/43  
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 24.11.2016.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11858 ze dne 13.10.2016  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2016  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

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

Na LV č.11858 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**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 78 m<sup>2</sup> + balkon 2 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Kodaňská v blízkosti Heroldových sadů. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě a v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a Moskevská, nákupní centrum Eden tři stanice autobusem. Zastávka autobusu v ulici Ruská nebo Kodaňská, dopravní dostupnost dobrá - autobus k metru, nejblíže 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 s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený valbovou střechou se střešní krytinou taškovou s klempířskými prvky nové z pozinkovaného plechu. Využití půdního prostoru pro vestavbu nelze vzhledem k požadavku vybudování výtahu

realizovat. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní dřevěné částečně prosklené s nadsvětlíkem, schody kamenné, podlahy teracové. Na mezipodestách umístěny hasící přístroje. Zádveří uzavřeno lítacími ze dvou třetin prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Fasáda v dobrém stavu, soklová část v hrubém provedení, lokálně narušena. Stavebně technický stav objektu se základní údržbou. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech. V budově je 21 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 61/1**

## **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., 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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 - Negativní - památkově chráněný objekt	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

### **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	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,027}$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 61/1**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z předsíně, dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC, spíže a komory, balkonu - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - předsíň, tři pokoje, kuchyň v předsíni, koupelna, WC, chodba, komora přístupná přes koupelnu, balkon. Okna dřevěná špaletová, dveře do pokoje s balkonem a do chodby dřevěné rámové z poloviny prosklené do dřevěných zárubní, dveře do spíže, WC, koupelny a komory dřevěné rámové do dřevěných zárubní otevíravé na klíč, dveře do pokoje (kuchyň) a pokoje dřevěné rámové z poloviny prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlaha v předsíni PVC, v pokoji (kuchyň), koupelně PVC, v pokoji s balkonem PVC na parkety a v pokoji parkety, v chodbě a komoře původní dlažba, na WC a ve spíži betonová mazanina. Koupelna vybavena vanou, která není obezděna, umyvadlo, stěny opatřeny starým latexovým nátěrem. WC samostatné s WC mísou kombi, bez obkladu stěn, stěny ošetřeny starým nátěrem. V předsíni plechový samostatný dřez a průtokový ohřívač vody (přívod vody bez kohoutku) a volně stojící plynový sporák. V pokoji (kuchyň) po výměně stoupačky obklad ze sádkkartonu neošetřený, v rohové části narušena podlaha a na stropní konstrukci stopy po zatékání. V komoře na stěna plíseň a stopy po zatečení na stropní konstrukci. Vytápění 2 ks WAW. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.

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

#### **Pozemek parc.č. 512**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn 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	512	639,00	8 880,00	5 674 320,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			639,00		<b>5 674 320,-</b>

$$\text{Pozemek parc.č. 512 - zjištěná cena} = \mathbf{5\ 674\ 320,-\ Kč}$$

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

Pozemek parc.č. 512

= 5 674 320,-Kč  
5 674 320,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu**

= **5 674 320,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha 21  
Stáří stavby: 76 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:	12,10 *	1,00 =	12,10 m <sup>2</sup>
předsín:	15,20 *	1,00 =	15,20 m <sup>2</sup>
koupelna:	4,30 *	1,00 =	4,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	22,40 *	1,00 =	22,40 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,80 *	1,00 =	16,80 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m <sup>2</sup>
komora:	5,30 *	1,00 =	5,30 m <sup>2</sup>
spíž:	0,70 *	1,00 =	0,70 m <sup>2</sup>
balkon:	2,00 *	0,17 =	0,34 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>78,34 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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - dva pokoje jih do ulice Kodaňské a kuchyň do dvorní části sever	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 46 let po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,295}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,960$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,070$**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,295 = 14\,701,33 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 78,34 \text{ m}^2 * 14\,701,33 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,070 = 1\,183\,028,49 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 183 028,49 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 674 320,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 780 / 18 974

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$5\,674\,320,- \text{ Kč} * 780 / 18\,974 = 233\,264,97 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 233 264,97 Kč

**Bytová jednotka č. 61/1 - zjištěná cena = 1 416 293,46 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 61/1 1 416 293,50 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 416 293,50 Kč**

---

**Celkem 1 416 293,50 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 416 293,50 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 61/1 1 416 293,50 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 416 293,50 Kč**

---

**Celkem 1 416 293,50 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 416 293,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 416 290,- Kč**

slovy: Jedenmiliónčtyřistašestnácttisícdevěšedesát 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 2/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy České republiky činí v Praze 10 - 10 600,-Kč/měs.



## Reprezentanti pro porovnání - inzerované nabídky pronájmů :

Slovenská 2 + 1 80 m<sup>2</sup> 5.NP s výtahem, po částečné rekonstrukci, částečně zařízený  
10 000,-Kč (125,-Kč/m<sup>2</sup>)

Ruská 2 + 1 85 m<sup>2</sup> + 5 m<sup>2</sup> v 4.NP s výtahem, dobrý stav po částečné rekonstrukci,  
balkon, sklep, částečně vybaven  
13 500,-Kč (154,-Kč/m<sup>2</sup>)

Ruská 2 + 1 75 m<sup>2</sup> + balkon ve zvýšeném 1.NP s výtahem, zrekonstruovaný, sklep  
14 700,-Kč (196,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 158,-Kč/m<sup>2</sup> x K<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.95 = 150,-Kč/m<sup>2</sup>

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytové jednotky, jednotlivých porovnání a nákladů spojených s vlastnictvím. (údržba, správa, daň z nemovitosti)

$$78.00 \text{ m}^2 + 2 \text{ m}^2 / 2 \times 100,- \text{ Kč/m}^2 = 7 900,- \text{ Kč/měs.}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 500,- Kč/měs. Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočít přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 7 500,- \text{ Kč} = 90 000,- \text{ Kč}$$

$$C_v = 90 000 / 8 \times 100 = 1 125 000,- \text{ Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 125 000,- 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 pro porovnání - inzerované nabídky :**

Vršovická 2 + 1 75 m<sup>2</sup>, 5 m<sup>2</sup> balkon v 2.NP s novým výtahem, byt po rekonstrukci, sklep  
Objekt jako celek v dobrém stavu.  
3 890 000,-Kč (50 194,-Kč/m<sup>2</sup>)

Ruská 2 + 1 75 m<sup>2</sup> + lodžie v 3.NP bez výtahu, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu  
zrekonstruovaném stavu, sklep  
3 999 000,-Kč (53 320,-Kč/m<sup>2</sup>)

Lvovská 2 + 1 74 m<sup>2</sup> + 2.7 m<sup>2</sup> (balkon), 6.NP s výtahem, po částečné rekonstrukci  
výborný stav, stav budovy dobrý, sklep,  
3 250 000,-Kč (43 919,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 49 144,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.95  
= 46 687,-Kč/m<sup>2</sup>

V rámci stanovení obvyklé ceny za m<sup>2</sup> je porovnání jednotlivých faktorů (stavebně technický stav, vybavení, podlaží, výtah atd.)

Cena porovnáním za m<sup>2</sup> je stanovena částkou 42 000,-Kč/m<sup>2</sup>.

$$42\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 79.0\,\text{m}^2 = 3\,318\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru  
2 + 1 v Praze 10 - 2 900 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 3 318 000,-Kč**

**ANALÝZA CENY** - stanovení obvyklé hodnoty

Ze zjištěných hodnot - porovnávací a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a s ohledem  
na výši nákladů nutných k základnímu využití bytové jednotky je stanovena obvyklá cena.

Dle cenového předpisu 53/2016 Sb.	1 416 294,-Kč
Výnosová metoda	1 125 000,-Kč
Porovnávací metoda	3 318 000,-Kč

$$CO = (1\,416\,294 + 1\,125\,000 + 3\,318\,000) / 3 = 1\,953\,098,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 953 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondevětsetpadesáttřítisícKč)

V Praze 25.11.2016

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

## **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. 3518/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3518/2016.