

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3525/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1309/1 v objektu čp. 1309/25, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1913, 1912/2 a 1911 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 19.10.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1309/1 v objektu čp. 1309/25, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1913, 1912/2 a 1911 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1309/1  
Adresa předmětu ocenění: Na Louži 1309/25  
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 15.10.2016.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11880 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.11970 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 1 + 1 o velikosti 33.50 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Na Louži. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje 280 m v ulici Vršovická a autobus v ulici Moskevská 240 m, 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 dvěma podlažními, sedmipodlažní s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová

a částečně plastová na chodbách dřevěná zdvojená, vstupní dveře dřevěné původní prosklené v částečně prosklené stěně s nadsvětlíkem, chodbové uzavírající zádveří tzv. lítačky původní prosklené, schody teracové, podlahy teracové dlažby. Fasáda břizolitová, sokl dodatečně ošetřen nátěrem v úrovni prvního podlaží. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v šedesátých letech. V budově je 67 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1309/1**

## **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 - Poptávka nižší než nabídka - 1.PP	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	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,028$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 1309/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v podzemním podlaží (s okny do vnitrobloku umístěnými cca 1500 mm nad terénem) sedmipodlažního podsklepeného dvěma podlažními zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC. Okna plastová. Dveře do kuchyně a pokoje hladké ze dvou třetin prosklené do ocelových zárubní, do koupelny hladké plně do ocelové zárubně, na WC zatahovací plastové do ocelové zárubně, dvířka spíží skříně původní. Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně z interiéru polepené tapetou. Podlaha v pokoji laminátová plovoucí, v kuchyni a předsíni PVC a v koupelně a WC dlažba (2006). Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s keramickým obkladem stěn různého stáří. WC samostatné s mísou kombi a nižšími obklady stěn (2006). Vytápění ústřední (v koupelně žebřík). Kuchyň vybavena plynovým sporákem (2006) bez linky a proveden je obklad k lince a je zde spíží skříň. Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č. 1913, 1912/2 a 1911

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 pozemky

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	1913	219,00	6 800,00	1 489 200,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1912/2	223,00	6 800,00	1 516 400,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1911	226,00	6 800,00	1 536 800,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			668,00		<b>4 542 400,-</b>

**Pozemek parc.č. 1913, 1912/2 a 1911 - zjištěná cena = 4 542 400,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 1913, 1912/2 a 1911 = 4 542 400,-Kč  
4 542 400,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **4 542 400,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha 21  
Stáří stavby: 56 let  
Základní cena ZC (příloha č. 27): 49 835,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Podlahové plochy bytu

#### koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	7,00 * 1,00 =	7,00 m <sup>2</sup>
předsíň:	7,70 * 1,00 =	7,70 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,40 * 1,00 =	2,40 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 * 1,00 =	1,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	15,20 * 1,00 =	15,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>33,50 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 - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem - 1.PP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana , umyvadlo, samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 56 let:

$$s = 1 - 0,005 * 56 = \mathbf{0,720}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,770 = \mathbf{0,733}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,970$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,060$**

**Ocenění**

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,733 = 36\,529,06 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 33,50 \text{ m}^2 * 36\,529,06 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,060 = 1\,258\,232,51 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 258 232,51 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 4 542 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 335 / 33 609

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,542\,400,- \text{ Kč} * 335 / 33\,609 = 45\,276,68 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 45 276,68 Kč

**Bytová jednotka č. 1309/1 - zjištěná cena = 1 303 509,19 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1309/1 1 303 509,20 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 303 509,20 Kč**

---

**Celkem 1 303 509,20 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 303 509,20 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1309/1 1 303 509,20 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 303 509,20 Kč**

---

**Celkem 1 303 509,20 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 303 509,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 303 510,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřistatřítisícpětsetdeset 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 se stanovuje 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 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 200,-Kč/měs .



### Reprezentanti pro porovnání :

Novorosijská	1 + 1	35 m <sup>2</sup>	v 2.NP bez výtahu, v dobrém stavu po částečné rekonstrukci, zařízený	
				9 000,- Kč/měs (257,- Kč/m <sup>2</sup> )
Košická	1 + 1	32 m <sup>2</sup>	v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, nezařízený	
				10 000,-Kč/měs (312,-Kč/m <sup>2</sup> )
Na Míčankách	1 + 1	29 m <sup>2</sup>	v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, vybavený	
				10 900,-Kč/měs (376,-Kč/m <sup>2</sup> )

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 315,- Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.95 = 299,-Kč/m<sup>2</sup>

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytu, jednotlivých porovnání a náklady spojené s vlastnictvím a pronajímáním.

$$33.50 \text{ m}^2 \times 250, \text{-Kč/m}^2 = 8\,375, \text{-Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 8 000,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 8 000,-Kč = 96 000,-Kč/rok

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

**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 pro porovnání :

Minská	1 + 1	30 m <sup>2</sup> + zahrádka 33m <sup>2</sup>	, v 1.PP bez výtahu, byt v udržovaném stavu částečně zrekonstruovaný, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.	
				1 900 000,-Kč (63 333,-Kč/m <sup>2</sup> )
Černomořská	1 + 1	32 m <sup>2</sup>	, 2.NP bez výtahu, byt k rekonstrukci, sklep	
				2 075 000,-Kč (64 844,-Kč/m <sup>2</sup> )

Vršovická 1 + 1 39 m<sup>2</sup> , v 1.NP s výtahem, k rekonstrukci, sklep,  
2 500 000,-Kč (64 103,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 64 093,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.95 =  
= 60 888,-Kč/m<sup>2</sup>

Cena za m<sup>2</sup> bytové jednotky je stanovena na základě stavebně technického stavu, jednotlivých porovnání, včetně redukce pramenu ceny.

$$56\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 33.50\text{ m}^2 = 1\,876\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru  
1 + 1 v Praze 10 - 2 350 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 1 876 000,-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 53/2016 Sb.	1 303 509,-Kč
Výnosová metoda	1 200 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 876 000,-Kč

$$CO = (1\,303\,509 + 1\,200\,000 + 1\,876\,000) / 3 = 1\,459\,836,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 460 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliónčtyřistašedesáttisícKč)

V Praze 19.10.2016

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. 3525/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3525/2016.