

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2892/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.878/6 v objektu čp. 878/8, ulice V Olšinách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 709/2 na katastrálním území Strašnice.

**Objednatel znaleckého posudku:** Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68  
10138 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

**Podle stavu ke dni 1.6.2014 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 7.6.2014

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 878/6 v objektu čp. 878/8, ulice V Olšinách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 709/2 na katastrálním území Strašnice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 878/6  
Adresa předmětu ocenění: V Olšinách 878/8  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Strašnice  
Počet obyvatel: 1 246 780

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.6.2014.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16852 ze dne 3.6.2014  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2014

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

Na LV č.16852 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 48.40 m<sup>2</sup> s balkonem 1.80 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek umístěnou ve druhém nadzemním podlaží. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 1.20 m<sup>2</sup>. Objekt je situovaný v ulici V Olšinách v bloku bytových domů v řadové zástavbě. V blízkém okolí se nachází bytové domy, sportovní areál Eden, Fakultní Vinohradská nemocnice a veškerá vybavenost v oblasti Kubánského náměstí a Vršovické ulice. Občanská vybavenost dobrá - nejbližší nákupní centrum Tesco tři stanice tramvají, jejíž zastávka se nachází cca. 100 m od domu. Dopravní dostupnost dobrá - druhá stanice tramvaje v ulici V Olšinách k metru Starostrašnická. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné. Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s pěti nadzemními podlažimi s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou se střešní krytinou živičnou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní opravená a ošetřená nátěrem,

vstupní dveře původní prosklené drátěným sklem. Schody teracové, podlahy původní dlažba. Okna původní dřevěná zdvojená. Stavebně technický stav odpovídá stáří se základní údržbou. Stáří objektu polovina šedesátých let.

V budově je 14 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### 1.1.1. Bytová jednotka č. 878/6

## **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. 878/6**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíně, komory, spíže a balkonu. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna dřevěná zdvojená, vstupní dveře původní do ocelové zárubně, dveře interiérové původní rámové plné a prosklené do ocelových zárubní, podlahy v pokoji parkety (vyžadují repasi), v předsíni a kuchyni lino, na WC, spíži a komoře původní dlažba. Na balkoně (do ulice V Olšínách) dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, běhnicové obklady (sedmdesátá léta), WC samostatné s nádržkou bez obkladů stěn. Ohřev vody průtokovým ohřívačem (1995), vytápění dálkové - radiátory neudržované. Kuchyň vybavena dřezem (1997) a plynovým sporákem (2001) bez linky. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

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

#### **Pozemek parc.č. 709/2**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 61.

#### **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	709/2	343,00	4 450,00	1 526 350,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					<b>1 526 350,-</b>

**Pozemek parc.č. 709/2 - zjištěná cena = 1 526 350,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 709/2 = 1 526 350,-Kč  

---

1 526 350,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 526 350,- Kč**

#### **Vlastní ocenění jednotky**

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	59 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	40 167,- Kč/m <sup>2</sup>

## Podlahové plochy bytu

### koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	12,50 * 1,00 =	12,50 m <sup>2</sup>
pokoj:	23,20 * 1,00 =	23,20 m <sup>2</sup>
předsíň:	6,40 * 1,00 =	6,40 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,80 * 1,00 =	2,80 m <sup>2</sup>
WC:	1,30 * 1,00 =	1,30 m <sup>2</sup>
spíž:	0,90 * 1,00 =	0,90 m <sup>2</sup>
balkon:	1,80 * 0,17 =	0,31 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		47,41 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň na severní stranu, pokoj do vnitrobloku jižní	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep k užívání a balkon, komora	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - dálkové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - bez kuchyňské linky, WC bez obkladů stěn	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 59 let:

$$s = 1 - 0,005 * 59 = \mathbf{0,705}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,705 = \mathbf{0,499}$$

### 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 - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,960}$$

### 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 - Okrajové části obce	III	-0,01
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)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,999}$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 40\,167,- \text{ Kč/m}^2 * 0,499 = 20\,043,33 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 47,41 \text{ m}^2 * 20\,043,33 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 0,999 = 911\,331,86 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{911\,331,86 \text{ Kč}}$$

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 526 350,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 484 / 8 004

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,526\,350,- \text{ Kč} * 484 / 8\,004 = 92\,298,03 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 92\,298,03 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 878/6 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,003\,629,89 \text{ Kč}}$$

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 878/6

1 003 629,90 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 003 629,90 Kč**

**Celkem**

**1 003 629,90 Kč**

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

**1 003 629,90 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 878/6

1 003 629,90 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 003 629,90 Kč**

**Celkem**

**1 003 629,90 Kč**

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

**1 003 629,90 Kč**

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

**1 003 630,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřítisícešestsetřicet 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 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky :

Průběžná	1 + 1	50 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci v 3.NP bez výtahu, topení WAW,sklepní kóje, 10 000,-Kč	(200,-Kč/m <sup>2</sup> )
Tuklatská	1 + 1	48 m <sup>2</sup>	dobrý stav po částečné rekonstrukci v 2.NP s výtahem, vybavený 9 000,-Kč	(187.50 Kč/m <sup>2</sup> )
Krupská	1 + 1	52 m <sup>2</sup>	v dobrém stavu, vybavený v 1.NP, bez výtahu 8 500,-Kč	(163-Kč/m <sup>2</sup> )

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce 183.50 Kč/m<sup>2</sup> x K<sub>(redukcepramenuceny)</sub> 0.85  
= 156,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$49.30 \text{ m}^2 \times 140,- \text{ Kč} = 6\,902,- \text{ Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 6 000,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6\,000,- \text{ Kč} = 72\,000,- \text{ Kč}$$

$$Cv = 72\,000 / 8 \quad \times \quad 100 = 900\,000,- \text{ Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 900 000,-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.



Nabídkové ceny :

Průběžná	1 + 1	45 m <sup>2</sup>	ve velmi dobrém renovovaném stavu ve 3.NP, sklep + pavlač, dům v dobrém stavu, bez výtahu	1 990 000,-Kč	(44 222,-Kč/m <sup>2</sup> )
Černokostelecká	1 + 1	50 m <sup>2</sup>	, po rekonstrukci, v 4.NP bez výtahu , sklep, ústřední topení	2 290 000,-Kč	(45 800,-Kč/m <sup>2</sup> )
V Olšínách	1 + 1	49 m <sup>2</sup>	po částečné rekonstrukci, ve 3.NP s výtahem, stav objektu udržovaný	2 150 000,-Kč	(43 877,-Kč/m <sup>2</sup> )

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce 44 633,-Kč/m<sup>2</sup> x K<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 37 938,-Kč/m<sup>2</sup>

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena  
36 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$36\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 49.30\text{ m}^2 = 1\,774\,800,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 v Praze 10 -  
1 800 000,-Kč.

**SROVNÁVACÍ METODA 1 774 800,-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.	1 003 630,-Kč
Výnosová metoda	900 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 774 800,-Kč

$$CO = (1\,003\,630 + 900\,000 + 1\,774\,800) / 3 = 1\,226\,143,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 226 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondvěstědvacetšesttisícKč)

V Praze 7.6.2014

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.8.

## **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. 2892/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2892/2014.