

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2878/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá hodnota (též tržní) bytové jednotky č.1864/14 v objektu čp. 1861 - 1864, ulice Na Hroudě, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 821/3 - 821/6 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 14.6.2014

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1864/14 v objektu čp. 1861 - 1864, ulice Na Hroudě, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 821/3 - 821/6 na katastrálním území Strašnice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1864/14  
Adresa předmětu ocenění: Na Hroudě 1864/69  
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 13.6.2014.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16872 ze dne 5.6.2014  
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.16872 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 2 + 1 o velikosti 56.50 m<sup>2</sup> + balkon 0.90 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání o velikosti 2.00 m<sup>2</sup>. Bytový dům je situovaný v bloku zástavby při ulici Na Hroudě (pět vstupů) Kralická, která je kolmá na ulici Průběžnou. Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu je situované do poměrně klidné jednosměrné ulice v blízkosti areálu Gutovka. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, Starostrašnická a V Olšinách, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr Vršovice centrum Eden. Zastávka tramvaje v Průběžné nebo V Olšinách, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj stanice k metru Starostrašnická, která je vzdálená pět minut volnou chůzí. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s valbami se střešní krytinou taškovou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře dřevěné prosklené s nadsvětlíkem, chodbové prosklené (lítací) v prosklené stěně původní, schody teracové, podlahy teracové. Na mezipodestách okna dřevěná zdvojená. Fasáda domu v dobré stavu, v oblasti soklu místy poškozena. Stavebně technický stav objektu s průměrnou údržbou. Objekt byl postaven v roce 1955. Budova obsahuje 59 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### 1.1.1. Bytová jednotka č. 1864/14

## **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. 1864/14**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže a malého balkonku. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání. Okna dřevěná zdvojená, dveře původní hladké a prosklené do ocelových zárubní ve zhoršeném stavu a do pokoje a kuchyně chybí. Podlahy v obývacím pokoji parkety vyžadující renovaci, v pokoji a předsíni laminátová plovoucí podlaha místy poškozena a z větší části chybí olištování, podlaha v koupelně v kuchyni WC dlažba a spíž lino. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady (70 léta), WC s nádržkou umístěnou v technickém prostoru (šachtě), WC bez obkladů stěn. Kuchyně vybavena pouze volně stojícím plynovým sporákem (2004) a obkladem stěny. Vytápění ústřední - radiátory litinové. V bytové jednotce byla položena laminátová podlaha a výměna části rozvodů v oblasti spíže a hygienického zázemí. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a opravy.

#### **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>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>	
kuchyně:	8,70 * 1,00 =	8,70 m <sup>2</sup>
předsíň:	11,30 * 1,00 =	11,30 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,50 * 1,00 =	2,50 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,30 * 1,00 =	18,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	13,20 * 1,00 =	13,20 m <sup>2</sup>
spíž:	1,50 * 1,00 =	1,50 m <sup>2</sup>
balkon:	0,90 * 0,17 =	0,15 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>56,65 m<sup>2</sup></u>

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

##### **Index vybavení**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
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 - 1.PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 5.NP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj a kuchyň na sever, obývací pokoj jih do ulice Na Hroudě	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklepní kóje k užívání a malý balkonek	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí kuchyňská linka, 2 ks dveře	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 59 let:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,705 = \mathbf{0,599}$$

### 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 - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastník)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,910}$$

### 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 Průběžná 50 m, metro Starostrašnická 400 m	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,009}$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 40\,167,- \text{ Kč/m}^2 * 0,599 = 24\,060,03 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 56,65 \text{ m}^2 * 24\,060,03 \text{ Kč/m}^2 * 0,910 * 1,009 = 1\,251\,493,61 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,251\,493,61 \text{ Kč}}$$

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1864/14

1 251 493,60 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

1 251 493,60 Kč

**Celkem**

---

1 251 493,60 Kč

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

1 251 493,60 Kč

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1864/14

1 251 493,60 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

1 251 493,60 Kč

**Celkem**

---

1 251 493,60 Kč

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

1 251 493,60 Kč

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

**1 251 490,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátjedenatisícčtyřistadevadesát 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 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Věšínova 2 + 1 56 m<sup>2</sup>, velmi dobrý stav, v 1.NP bez výtahu, vybavení standard, sklep,  
11 500,-Kč/měs (205,-Kč/m<sup>2</sup>)

Vrátkovská 2 + 1 60 m<sup>2</sup> byt původní stav udržovaný, s vybavením v 4.NP dům po  
rekonstrukci, sklep, spíž  
8 500,-Kč/měs (142,-Kč/m<sup>2</sup>)

Michelangelova 2 + 1 55 m<sup>2</sup> byt po renovaci, v 3.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně vybavený  
8 500,-Kč/měs (155,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 167,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.85 = 142,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$56.50 \text{ m}^2 + 0.90/2 \text{ m}^2 = 56,95 \text{ m}^2 \times 140,-\text{Kč/m}^2 = 7\,973,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 900,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6\,900,-\text{Kč} = 82\,800,-\text{Kč}$$

$$Cv = 82\,800 / 8 \times 100 = 1\,035\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 035 000,-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 :

Na Hroudě 2 + 1 53 m<sup>2</sup>, v 5.NP s výtahem, v dobrém stavu udržovaný, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu  
2 399 000,-Kč (45 264,-Kč/m<sup>2</sup>)

Na Polníku 2 + 1 /B 57 m<sup>2</sup> + 3 m<sup>2</sup>, v 2.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, sklep dům v dobrém stavu  
2 650 000,-Kč (45 299,-Kč/m<sup>2</sup>)

U Slavie 2 + 1 55 m<sup>2</sup> v 4.NP výtah, balkon, dobrý stav udržovaný, sklep  
2 300 000,-Kč (41 818,-Kč)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 44 127,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 37 508,-Kč

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena stanovena částkou 35 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$35\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 56.95\,\text{m}^2 = 1\,993\,250,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 300 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 1 993 250,-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.	1 251 494,-Kč
Výnosová metoda	1 035 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 993 250,-Kč

$$\text{CO} = (1\,251\,494 + 1\,035\,000 + 1\,993\,250) / 3 = 1\,426\,581,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 427 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliončtyřistadvacetsedmtisícKč)

V Praze 14.6.2014

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. 2878/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů ú

čtuji dokladem č. 2878/2014.