

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3202/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 2462/10 v objektu čp. 2462/11, ulice Nad Olšinami, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4066/3 a 4066/2 na katastrálním území Vinohrady.

**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 15.6.2015 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 18.6.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 2462/10 v objektu čp. 2462/11, ulice Nad olšinami, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4066/3 a 4066/2 na katastrálním území Vinohrady.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.2462/10  
Adresa předmětu ocenění: Nad olšinami 2462/11  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vinohrady  
Počet obyvatel: 1 243 201

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.6.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13171 ze dne 9.6.2015  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2015  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

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

Na LV č.13171 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 56.80 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů při ulici Nad olšinami. Okolí domu tvoří smíšená zástavba, kterou tvoří bytové domy a rodinné domy a vily. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné obchody, Billa - ulice V olšinách a vzdálenější Starostrašnická, nejbližší nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvají z ulice V olšinách. Zastávka tramvaje cca 80 metrů v ulici V olšinách, dopravní dostupnost dobrá - docházková vzdálenost k metru Starostrašnická nebo stanice tramvají. V blízkém okolí je komplex areálu fakulní nemocnice Vinohrady. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu okrajové části Vinohrad.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený

rovnou střechem s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, prosvětlení schodišťového prostoru - luxvery, vstupní dveře dřevěné původní ze dvou třetin prosklené z drátěného skla. Schody teracové, podlahy teracové. Fasáda průčelí v dobrém stavu s drobnými opravami a opravou soklové části. Na mezipodestách umístěny hasící přístroje. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech. Bytový dům obsahuje 26 bytových jednotek.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 2462/10**

## **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., 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	I	-0,06
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 - Bez vlivu	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

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

### **Index polohy**

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

<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 - Okrajové části obce	III	-0,05
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 - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,931}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 2462/10

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního, podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, koupelny, předsíň. Okna plastová, dveře do pokoje a kuchyně prosklené do ocelové zárubně, do druhého pokoje prosklené dvoukřídlé do ocelové zárubně, dveře do koupelny a WC hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokojích parkety vyžadující renovaci, v kuchyni, předsíni lino, WC a koupelně původní dlažba. V předsíni vestavěná skříň (1994) a prázdný výklenek. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižšími obklady různých typů. WC samostatná mísa s nádržkou umístěnou v šachtě, bez obkladů nahrazených latexovým nátěrem. Kuchyň vybavena linkou (1994) s plastovým dřezem s plynovým sporákem (1994) bez digestoře, stěna kuchyně je obložena keramickým obkladem a latexem. Vytápění ústřední s ohřevem vody. Stavebně technický stav bytové jednotky: v pokoji v rohové části od podlahy po stropní konstrukci mapy po zatékání přecházející do plísně a v pokoji v rohové části pod stropem a v kuchyni v rohové části pod stropem. Bytová jednotka vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemky parc.č. 4066/3 a 4066/2

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vinohrady a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 61.

#### 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	4066/3	173,00	4 260,00	736 980,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	4066/2	223,00	4 260,00	949 980,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			396,00 m <sup>2</sup>		<b>1 686 960,-</b>

**Pozemky parc.č. 4066/3 a 4066/2 - zjištěná cena = 1 686 960,- Kč**

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

Pozemky parc.č. 4066/3 a 4066/2 = 1 686 960,-Kč  
1 686 960,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **1 686 960,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha 2  
Stáří stavby: 55 let  
Základní cena ZC (příloha č. 27): 56 068,- Kč/m<sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>	
kuchyň:	12,70 * 1,00 =	12,70 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 * 1,00 =	1,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	14,10 * 1,00 =	14,10 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,00 * 1,00 =	18,00 m <sup>2</sup>
předsíň:	8,20 * 1,00 =	8,20 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,60 * 1,00 =	2,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<b>56,80 m<sup>2</sup></b>

#### 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - západ do vnitrobloku a východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, 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 - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně zvyšující cenu - plastová okna	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

9

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,528}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,940**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,990$**

**Ocenění**

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 56\,068,- \text{ Kč/m}^2 * 0,528 = 29\,603,90 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 56,80 \text{ m}^2 * 29\,603,90 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,990 = 1\,564\,805,31 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 564 805,31 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 1 686 960,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 568 / 12 946

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,686\,960,- \text{ Kč} * 568 / 12\,946 = 74\,014,62 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 74 014,62 Kč

**Bytová jednotka č. 2462/10 - zjištěná cena = 1 638 819,93 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 2462/10

1 638 819,90 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

1 638 819,90 Kč

**Celkem**

---

1 638 819,90 Kč

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

1 638 819,90 Kč

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 2462/10

1 638 819,90 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

1 638 819,90 Kč

**Celkem**

---

1 638 819,90 Kč

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

1 638 819,90 Kč

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

**1 638 820,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetřicetosmtisícsmsetdvacet 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 /2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 400,-Kč/měs.



### **Inzerované nabídky pronájmů :**

Ruská (P10Vin) 2 + 1 57 m<sup>2</sup> ve 3.NP po částečné rekonstrukci, vybavení standard, bez výtahu, sklep,  
9 500,-Kč/měs (167,-Kč/m<sup>2</sup>)

Ruská P10 Vin 2 + 1 52 m<sup>2</sup> luxusní po rekonstrukci, v 3.NP, zařízený, bez výtahu sklep  
13 000,-Kč/měs (250,-Kč/m<sup>2</sup>)

Hradešínská 2 + 1 60 m<sup>2</sup> v dobrém stavu po rekonstrukci, v 3.NP, sklep, výtah  
12 000,-Kč/měs (200,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 206,- Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.85 = 175,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$56.80 \text{ m}^2 = x \cdot 150, \text{-Kč/m}^2 = 8\,520, \text{-Kč/měs}$$

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 propočten způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

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

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

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

**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.

### **Inzerované nabídky :**

Šrobárova 2 + 1/B 55 m<sup>2</sup>, v 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklepní kóje. Objekt jako celek v dobrém stavu.  
3 100 000,-Kč (56 364,-Kč/m<sup>2</sup>)

Jaromírova 2 + 1 55 m<sup>2</sup>, v 2.NP s výtahem, po rekonstrukci , dům v dobrém stavu, sklep  
3 000 000,-Kč (54 545,-Kč/m<sup>2</sup>)

Nad Primaskou 2 + 1 59 m<sup>2</sup>, v 2.NP, po rekonstrukci velmi dobrý stav s výtahem, dům v dobrém stavu, sklep  
3 390 000,-Kč (57 458,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 56 122,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>nabídky(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 47 704,-Kč

V rámci stanovení obvyklé ceny za m<sup>2</sup> je stanoveno na základě porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek.

$$40\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 56.80\text{ m}^2 = 2\,272\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru  
2 + 1 v Praze 10 - 2 500 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 2 272 000,-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 199/2014 Sb.	1 638 820,-Kč
Výnosová metoda	1 200 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 272 000,-Kč

$$CO = (1\,638\,820 + 1\,200\,000 + 2\,272\,000) / 3 = 1\,703\,607,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 704 000,-Kč**

(slovy :jedenmilionsedmsetčtyřtisícKč)

V Praze 18.6.2015

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.11.

## **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. 3202/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3202/2015.