

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2805/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 832/1 v objektu čp. 832/12, ulice Kralická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1204 na katastrálním území Strašnice.

**Objednatel znaleckého posudku:**

Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68  
10138 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje  
elektronickou aukcí

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 2 vyhotoveních.

V Praze 21.2.2014

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 832/1 v objektu čp. 832/12, ulice Kralická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1204 na katastrálním území Strašnice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.832/1  
Adresa předmětu ocenění: Kralická 832/12  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Strašnice  
Počet obyvatel: 1 246 780  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **9 080,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.2.2014.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16783 ze dne 19.2.2014  
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.16783 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 58.90 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Kralická, která je kolmá na ulici Starostrašnickou a rovnoběžná s Černokosteleckou. Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu je situované do poměrně klidné ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Starostrašnická nebo Černokostelecká, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru Želivského tři stanice nebo docházková vzdálenost metro Starostrašnická (stanice tramvají). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních

hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní, chodbové prosklené (lítací) původní, schody betonové, podlahy teracové. Fasáda domu v dobré stavu, pod atikou vzhledem k zatékání mapy po vlhkosti. Stavebně technický stav objektu s průměrnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 8 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 832/1**

## **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. 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. 832/1**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání. Okna dřevěná špaletová, okno spíže dřevěné jednoduché, dveře původní do dřevěných zárubní ve zhoršeném stavu a do koupelny a WC nesplňující průchodnou výšku, vstupní dveře nové hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích koberec na parkety, v kuchyni a předsíni nově položené PVC, na WC a koupelně původní drobná dlažba, ve spíži betonová mazanina. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady (70 léta), WC s nádržkou bez obkladů stěn. Kuchyň vybavena starší linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem bez digestoře a obkladů. Vytápění původně ústřední, chybí část rozvodů a radiátory. V bytové jednotce byly provedeny drobné stavební opravy. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

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

#### **Pozemek parc.č. 1204**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn 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	1204	262,00	4 260,00	1 116 120,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					<b>1 116 120,-</b>

**Pozemek parc.č. 1204 - zjištěná cena = 1 116 120,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 1204 = 1 116 120,-Kč  

---

1 116 120,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 116 120,- Kč**

#### **Vlastní ocenění jednotky**

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	64 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	40 167,- Kč/m <sup>2</sup>

## Podlahové plochy bytu

### koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	15,00 * 1,00 =	15,00 m <sup>2</sup>
předsíň:	5,40 * 1,00 =	5,40 m <sup>2</sup>
koupelna:	3,30 * 1,00 =	3,30 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	14,70 * 1,00 =	14,70 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,50 * 1,00 =	18,50 m <sup>2</sup>
spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>58,90 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoje na sever, kuchyň do dvorní části	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklepní kóje k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - ústřední chybí část rozvodů a tělesa	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - výška dveří do koupelny a na WC 1700 mm	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,68}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,68 = \mathbf{0,424}$$

## 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 - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

### 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 Moskevská , autobus Kodaňská	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

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 40\,167,- \text{ Kč/m}^2 * 0,424 = 17\,030,81 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 58,90 \text{ m}^2 * 17\,030,81 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,009 = 951\,414,18 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{951\,414,18 \text{ Kč}}$$

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 116 120,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 589 / 5 270

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,116\,120,- \text{ Kč} \cdot 589 / 5\,270 = 124\,742,82 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 124 742,82 Kč

**Bytová jednotka č. 832/1 - zjištěná cena**

= **1 076 157,- Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 832/1

1 076 157,- Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 076 157,- Kč**

**Celkem**

---

**1 076 157,- Kč**

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

**1 076 157,- Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 832/1

1 076 157,- Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 076 157,- Kč**

**Celkem**

---

**1 076 157,- Kč**

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

**1 076 157,- Kč**

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

**1 076 160,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmdesátšesttisícjednostošedesát 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 2/2013 - 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>nabídky</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) .

$$58.90 \text{ m}^2 \times 130,-\text{Kč/m}^2 = 7\,657,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6\,500,-\text{Kč} = 78\,000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 78\,000 / 8 \times 100 = 975\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 975 000,-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 :

U kombinátu 2 + 1 65 m<sup>2</sup>, v 4.NP bez výtahu, v dobrém stavu udržovaný, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu  
2 490 000,-Kč (41 500,-Kč/m<sup>2</sup>)

Na polníku 2 + 1 /B 60 m<sup>2</sup>, v 2.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, sklep dům v dobrém stavu  
2 650 000,-Kč (44 167,-Kč/m<sup>2</sup>)

V Olšínách 2 + 1/L 60 m<sup>2</sup>, v 1.NP, velmi dobrý stav po částečné rekonstrukci, bez výtahu, sklep  
2 750 000,-Kč (45 833,-Kč/m<sup>2</sup>)

Kralická 2 + 1 62 m<sup>2</sup> v 2.NP bez výtahu, balkon, dobrý stav po částečné rek., sklep  
2 700 000,-Kč (43 548,-Kč)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 43 762,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>nabídky(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 37 198,-Kč

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena stanovena částkou 31 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$31\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 58.90\text{ m}^2 = 1\,825\,900,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 400 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 1 825 900,-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.	1 076 157,-Kč
Výnosová metoda	975 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 825 900,-Kč

$$CO = (1\,076\,157 + 975\,000 + 1\,829\,900) / 3 = 1\,292\,352,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 292 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondvěstědevadesátdvatisícKč)

V Praze 21.2.2014

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.2.1.

## **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. 2805/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2805/2014.