

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2882/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklé ceně nemovitosti (též tržní) bytové jednotky č. 1831/3 v objektu čp. 1831/40, ulice Nučická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/63 - 3118/67 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 11 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 21.6.2014

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1831/3 v objektu čp. 1831/40, ulice Nučická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/63 - 3118/67 na katastrálním území Strašnice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1831/3  
Adresa předmětu ocenění: Nučická 1831/40  
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 21.6.2014.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16844 ze dne 20.6.2014  
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.16844 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 36.10 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 4.20 m<sup>2</sup>. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů situovaný při ulici Nučická a Průběžná v konečné části. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice Nučické, klidné ulice se zelení. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje cca 100 m v ulici Průběžná, autobus u metra Starostrašnická nebo Skalka, stanice tramvají vlakové nádraží Praha hlavní nádraží - Benešov. Nejbližší metro Skalka nebo Starostrašnická. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou část obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažními bez výtahu,

zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu staršího data. Okna původní dřevěná zdvojená na chodbách dřevěná zdvojená, vstupní dveře původní dřevěné ze dvou třetin prosklené. Schody do podzemního podlaží betonové ošetřené nátěrem v ostatních podlažích teracové, podlahy z teracové dlažby. Na mezipodestách hasicí přístroje a hydrant. Fasáda domu v dobrém stavu břizolitová, v oblasti atiky s opadávající omítkou pravděpodobně vlivem zatékání, v oblasti soklu provedena oprava omítky. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953. Stavebně technicky a funkčně se jedná o jednu budovu s pěti popisnými čísly na pěti parcelách.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1831/3**

## **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. 1831/3**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. K bytové jednotce patří sklep k užívání umístěný v suterénu objektu. Okna dřevěná zdvojená, dveře plně hladké do ocelových zárubní a do pokoje prosklené, do kuchyně chybí, vstupní dveře hladké původní do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokoji ošetřené parkety v předsíni, kuchyni, spíži, WC a koupelně dlažba (2008). Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obkladem stěn do úrovně dveří 2000 mm, WC kombi (2008) s obkladem do výšky 1200 mm. Kuchyň vybavena pouze volně stojícím plynovým sporákem bez obkladů. Vytápění ústřední, osazena původní plechová tělesa. Bytová jednotka je v dobrém stavu s provedenými stavebními úpravami.

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

#### **Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 74.

### **Ocenění**

#### **Ostatní stavební pozemky 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	3118/63	183,00	3 420,00	625 860,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/64	181,00	3 420,00	619 020,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/65	180,00	3 420,00	615 600,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/66	266,00	3 420,00	909 720,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/67	205,00	3 420,00	701 100,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					<b>3 471 300,-</b>

**Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67 - zjištěná cena = 3 471 300,- Kč**

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

Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67

= 3 471 300,-Kč  
3 471 300,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu**

= **3 471 300,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha 10  
Stáří stavby: 61 let  
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 40 167,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Podlahové plochy bytu

#### koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	8,60 * 1,00 =	8,60 m <sup>2</sup>
předsín:	4,10 * 1,00 =	4,10 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:	18,50 * 1,00 =	18,50 m <sup>2</sup>
spíž:	1,40 * 1,00 =	1,40 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>36,10 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoj na sever, kuchyň severozápad	I	-0,01
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 nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání,	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Mírně snižující cenu - bez kuchyňské linky, bez obkladu kuch. linky, chybí dveře do kuchyně	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = \mathbf{0,695}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,795 = \mathbf{0,819}$$

### 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	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

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

### 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) - stanice tramvaje Průběžná cca. 100 m	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	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 40\,167,- \text{ Kč/m}^2 * 0,819 = 32\,896,77 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 36,10 \text{ m}^2 * 32\,896,77 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 0,999 = 1\,138\,930,39 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,138\,930,39 \text{ Kč}}$$

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

Zjištěná cena pozemku: 3 471 300,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 361 / 27 907

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,471\,300,- \text{ Kč} * 361 / 27\,907 = 44\,904,12 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 44 904,12 Kč

**Bytová jednotka č. 1831/3 - zjištěná cena = 1 183 834,51 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1831/3 1 183 834,50 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 183 834,50 Kč**

---

**Celkem 1 183 834,50 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 183 834,50 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1831/3 1 183 834,50 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 183 834,50 Kč**

---

**Celkem 1 183 834,50 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 183 834,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 183 840,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostoosmdesáttřítisícossmssetčtyřicet 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 pronájmů :

Nad Primaskou 1 + 1 33 m<sup>2</sup> , velmi dobrý stav, v 4.NP bez výtahu, po rekonstrukci, vybavení standard, sklep,  
7 000,-Kč/měs (212,-Kč/m<sup>2</sup>)

Černokostelecká 1 + 1 30 m<sup>2</sup> velmi dobrý stav po rekonstrukci, nezařízen , bez výtahu v 6.NP dům v dobrém stavu, sklep,  
7 765,-Kč/měs (259,-Kč/m<sup>2</sup>)

Vrátkovská 1 + 1 39 m<sup>2</sup> byt po částečné rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, sklep, plně vybavený  
8 500,-Kč/měs (218,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 230,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.85 = 195,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$36.10 \text{ m}^2 \times 195,-\text{Kč/m}^2 = 7\,040,-\text{Kč/měs}$$

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 propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

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

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

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

**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 :

Nad Primaskou v dobrém stavu 1 690 000,-Kč	1 + 1/L 36 m <sup>2</sup> , v 1.NP s výtahem, původní stav, sklep, Objekt jako celek	(46 944,-Kč/m <sup>2</sup> )
Nad Primaskou 2 100 000,-Kč	1 + 1/B 40 m <sup>2</sup> , v 2.NP s výtahem, dobrý stav, sklep dům v dobrém stavu	(52 500,-Kč/m <sup>2</sup> )
Strašnická sklep 1 750 000,-Kč	1 + 1 35 m <sup>2</sup> , ve zvýšeném 1.NP bez výtahu, dobrý po částečné rekonstrukci,	(50 000,-Kč/m <sup>2</sup> )

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 49 815,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 42 342,-Kč

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 42 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$42\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 36,10 \text{ m}^2 = 1\,516\,200,-\text{Kč}$$

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

**POROVNÁVACÍ METODA 1 516 200,-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.	1 183 835,-Kč
Výnosová metoda	975 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 516 200,-Kč

$$CO = (1\,183\,835 + 975\,000 + 1\,516\,200) / 3 = 1\,225\,012,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 225 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondvěstědvacetpěttisícKč)

V Praze 21.6.2014

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. 2882/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2882/2014.