

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2963/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1749/9 v objektu čp. 1749/39, ulice Záběhlická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 201 na katastrálním území Záběhlíce.

**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 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 9.10.2014

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1749/9 v objektu čp. 1749/39, ulice Záběhlická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 201 na katastrálním území Záběhlice.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1749/9
Adresa předmětu ocenění:	Záběhlická 1749/39 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Záběhlice
Počet obyvatel:	1 246 780

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.10.2014.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.17291 ze dne 7.10.2014  
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. 17291 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 1 + 0 o velikosti 24,0 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.60 m<sup>2</sup> a není započítán do podlahové plochy bytové jednotky.

Bytový dům je řadovým rohovým domem situovaným při ulici Záběhlická a U Zákřutu. Budova je umístěna v zástavbě bytových domů při poměrně frekventované Záběhlické ulici v blízkosti přejezdu drážního tělesa a přemostění Jižní spojkou, Hamerského rybníka se sportovním areálem. Občanská vybavenost - drobné prodejny a služby v ulici Záběhlická, nejbližší nákupní centru Kaufland stanice autobusem (křižovatka Chodovská a s Plynárenskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Záběhlická, tramvaj Plynárenská. Dobré dopravní spojení k metru Strašnická nebo Skalka. dost Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve

večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce se čtyřmi nadzemními podlažimi bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je osmnáct bytových jednotek a čtyři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné z jedné třetiny prosklené, vstupní část oddělena lítacími prosklenými původními dveřmi, schody kamenné a do podzemního podlaží teracové, podlahy dlažby. Vstupní část (zádveří) obložena nízkým skleněným obkladem. Na mezipodestách vstupy do lodžii dřevěnými zdvojenými prosklenými dveřmi v prosklené stěně. Osazeny jsou hasicí přístroje. Fasáda hladká s nátěrem, který místy vykazuje trhlinky. U schodiště při výstupních ramen jsou umístěny sloupy, které jsou ve spodní části kamenné s kamenným zábradlím. Stavebně technický stav objektu je běžně udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech a pozdější úpravy odpovídají období mezi šedesátými a sedmdesátými lety.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1749/9**

## **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. a č. 344/2013 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

<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 - špatné parkovací možnosti	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,990$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 1749/9

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží čtyřpodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, spíže a WC. Okno dřevěné špaletové, dveře dřevěné do dřevěných zárubní původní a do pokoje prosklené, vstupní dveře původní do dřevěné zárubně. Podlahy v předsíni teracové s linem a jekorem, na WC dlažba, v pokoji lině na betonovou mazaninu, ve spíži betonová mazanina. Kuchyňský kout nahrazen umyvadlem s obkladem a volně stojícím plynovým sporákem. Na WC mísa kombi, obklad stěn chybí. Vytápění - topidlo WAW 1 Ks, ohřev vody není (umyvadlo pouze studená voda). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č. 201

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Záběhlice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014.

#### 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	201	316,00	4 070,00	1 286 120,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					<b>1 286 120,-</b>

**Pozemek parc.č. 201 - zjištěná cena = 1 286 120,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 201 = 1 286 120,-Kč  
 1 286 120,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 286 120,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 10  
 Stáří stavby: 84 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 35 452,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	3,00 * 1,00 =	3,00 m <sup>2</sup>
spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	19,00 * 1,00 =	19,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		24,00 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 - 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 - do úzké boční ulice na západní stranu	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC kombi	II	-0,10
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 - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 1ks	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - pouze studená voda	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 44 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (44 + 15) = 0,705$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,705 = 0,394$$

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,990$

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,394 = 13\,968,09 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 24,00 \text{ m}^2 * 13\,968,09 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 331\,881,82 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 331 881,82 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 286 120,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 240 / 6 775

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,286\,120,- \text{ Kč} \cdot 240 / 6\,775 = 45\,559,97 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 45 559,97 Kč

**Bytová jednotka č. 1749/9 - zjištěná cena**

= 377 441,79 Kč

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1749/9

377 441,80 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

377 441,80 Kč

**Celkem**

377 441,80 Kč

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

**377 441,80 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1749/9

377 441,80 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

377 441,80 Kč

**Celkem**

377 441,80 Kč

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

**377 441,80 Kč**

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

**377 440,- Kč**

slovy: Třístasedmdesátsedmtisícčtyřistačtyřicet 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 2/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.



Inzerované nabídky pronájmů :

Kounická 1 + kk 24m<sup>2</sup> byt po rekonstrukci v dobrém stavu v 2.NP, vybavení standard,  
6 600,-Kč/měs (275,-Kč/m<sup>2</sup>)

Za Návsí Garsonka 22 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, nezařízený, byt v 2. NP, sklep,  
5 500,-Kč/měs (250,-Kč/m<sup>2</sup>)

Jabloňová 1 + kk 28 m<sup>2</sup> vybavení ,po rekonstrukci, byt v 5.NP s výtahem, nová kuchyňská  
linka, sklep 6 990,-Kč/měs (250,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 258,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.85 = 219,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$24 \text{ m}^2 \times 160,-\text{Kč/m}^2 = 3\,840,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 2 800,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 2 800,-Kč = 33 600,-Kč

$C_v = 33\,600 / 8 \times 100 = 420\,000,-\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 420 000,-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 :

Záběhlická 1 + 0	27 m <sup>2</sup> , v 2.NP bez výtahu, byt po rekonstrukci, koupelna, WC. Objekt jako celek v dobrém stavu.	
1 600 000,-Kč		(59 259,-Kč/m <sup>2</sup> )
Záběhlická 1 + kk	23 m <sup>2</sup> , v 1.PP bez výtahu, po rekonstrukci, vytápění WAW	
1 190 000,-Kč		(51 739,-Kč/m <sup>2</sup> )
Narcisová 1 + kk	24.50 m <sup>2</sup> , v 3.NP výtah, po kompletní rekonstrukci dům i byt, panelový dům.	
1 490 000,-Kč		(60 816,-Kč/m <sup>2</sup> )

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí :  $57\,271,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times k_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 =$   
 $= 48\,680,-\text{Kč}$

S ohledem na stavebně technický stav bytové jednotky a jednotlivých porovnání je cena za m<sup>2</sup> stanovena částkou :

$$35\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 24\,\text{m}^2 = 840\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 (KK), v Praze 10 - 1 950 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 840 000,-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.	377 422,-Kč
Výnosová metoda	420 000,-Kč
Porovnávací metoda	840 000,-Kč

$$CO = (377\,422 + 420\,000 + 840\,000) / 3 = 545\,814,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **546 000,-Kč**

(slovy : pětsetčtyřicetšesttisícKč)

V Praze 9.10.2014

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.17.

## **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. 2963/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2963/2014.