

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3103/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 91/11 v objektu čp. 91/6, ulice Elektrárenská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3029 na katastrálním území Míchle.

**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 16.3.2015 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 2 vyhotoveních.

V Praze 20.4.2015

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 91/11 v objektu čp. 91/6, ulice Elektrárenská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3029 na katastrálním území Michle.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.91/11
Adresa předmětu ocenění:	Elektrárenská 91/6 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Michle
Počet obyvatel:	1 243 201

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.4.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9721 ze dne 9.3.2015  
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. 9721 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 + 1 o velikosti 56.10 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 11.00 m<sup>2</sup> a není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je samostatnou činžovní vilou na oploceném pozemku situovaným při ulici Elektrárenská. Budova je umístěna v části zástavby bytovými domy s okolní komerční zástavbou (depó, administrativní budova, sklady, prodejny). Občanská vybavenost - v ulici Elektrárenská potraviny a restaurace a drobné prodejny v ulici Záběhlická a Plynárenská, nejbližší nákupní centru Kaufland (křižovatka Chodovská s Plynárenskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost - autobusová zastávka v ulici Nad Vršovickou horou v Bohdalecké a tramvaj v ulici Plynárenská. Dopravní spojení k metru Pankrác. Parkování v přilehlých ulicích. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený s třemi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený valbovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (s novými svody). Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře dřevěné ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, zádveří a chodby s podlahou z dlažby, schody kamenné. Chodby prosvětlené dřevěným jednoduchým oknem procházejícím přes všechna podlaží. Osazeny jsou hasicí přístroje. Fasáda v dobrém stavu kombinace režného zdiva a omítek. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 91/11**

## **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	-0,03
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

### **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 - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
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, dobré parkovací možnosti	VI	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	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,850$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,825$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 91/11

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží třípodlažního podsklepeného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává dle vymezení jednotek z pokoje, předsíně, kuchyně, koupelny, WC a spíže dle vymezení jednotek. Ve skutečnosti je kuchyňská linka umístěna v předsíni. Okna dřevěná špaletová, dveře původní plně do dřevěných zárubní. Vstupní dveře původní do dřevěné zárubně. Podlaha v předsíni, pokojích lino, ve spíži, koupelně, WC původní dlažba. Koupelna vybavena vanou a malým umyvadlem bez obkladů stěn, WC mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladů stěn a pod stropní konstrukcí v koupelně je el. boiler. Vytápění - přímotop 1 ks v pokoji (původně kuchyni). V pokoji a předsíni vytápění chybí. V předsíni umístěná stará linka s plastovým dřezem a ohřevem vody el. průtokovým ohříváčem. Stavebně technický stav bytové jednotky : bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci, v bytě projevující se vlhkost až do plísně, trhliny v omítkách.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č. 3029

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Michle a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015, mapový list č. 74.

#### Ocenění

#### Ostatní stavební pozemek

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	3029	339,00	3 460,00	1 172 940,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			339,00 m <sup>2</sup>		<b>1 172 940,-</b>

**Pozemek parc.č. 3029 - zjištěná cena = 1 172 940,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 3029 = 1 172 940,-Kč  
**1 172 940,- Kč**

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 172 940,- Kč**

#### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:	Praha 4
Stáří stavby:	85 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 965
Základní cena ZC (příloha č. 27):	37 426,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	8,40 *	1,00 =	8,40 m <sup>2</sup>
koupelna:	7,20 *	1,00 =	7,20 m <sup>2</sup>
WC:	1,30 *	1,00 =	1,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	17,90 *	1,00 =	17,90 m <sup>2</sup>
spíž:	1,30 *	1,00 =	1,30 m <sup>2</sup>
kuchyň:	20,00 *	1,00 =	20,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			56,10 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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - WC mísa, malé umyvadlo a vana	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 - Lokální na elektřinu nebo plyn - přímotop a pevná paliva	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (50 + 15) = \mathbf{0,675}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,286}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,970**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,850**

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 37\,426,- \text{ Kč/m}^2 * 0,286 = 10\,703,84 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 56,10 \text{ m}^2 * 10\,703,84 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 0,850 = 495\,100,23 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **495 100,23 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 1 172 940,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 561 / 7 176

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 172 940,- Kč \* 561 / 7 176 = 91 697,23 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 91 697,23 Kč

**Bytová jednotka č. 91/11 - zjištěná cena** = **586 797,46 Kč**

## C. REKAPITULACE

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 91/11	586 797,50 Kč
1. Ocenění staveb celkem	586 797,50 Kč

---

Celkem	586 797,50 Kč
--------	---------------

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem** **586 797,50 Kč**

### Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 91/11	586 797,50 Kč
1. Ocenění staveb celkem	586 797,50 Kč

---

Celkem	586 797,50 Kč
--------	---------------

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** **586 797,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **586 800,- Kč**

slovy: Pětsetosmdesátšestisícosmset 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 1 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.



### Inzerované nabídky pronájmů :

Pod Bohdalem 2 + kk 55 m<sup>2</sup> novostavba 2005 v 6.NP, výtah, vybavení standard, sklep  
11 000,-Kč/měs (200,-Kč/m<sup>2</sup>)

Záběhlická 1 + 1 56 m<sup>2</sup> po částečné rekonstrukci, nezařízený , byt v 2. NP , bez výtahu,  
sklep,  
7 500,-Kč/měs (134,-Kč/m<sup>2</sup>)

Jihlavská 1 + 1 52 m<sup>2</sup> vybavení ,po rekonstrukci, v 3.NP, výtah, sklep  
8 500,-Kč/měs (163,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 166,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.85 = 141,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$56.10 \text{ m}^2 \times 90,-\text{Kč/m}^2 = 5\,049,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 300,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 4 300,-Kč = 51 600,-Kč

$C_v = 51\,600 / 8 \times 100 = 645\,000,-\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA** činí : 645 000,-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 Vršovickou horou 1 + 1 50 m<sup>2</sup>, v 3.NP bez výtahu, před rekonstrukcí, Objekt jako celek v dobrém stavu.

1 999 000,-Kč (39 980,-Kč/m<sup>2</sup>)

Michelská 1 + 1 51 m<sup>2</sup>, v 3.NP výtah, k rekonstrukci,

1 800 000,-Kč (35 294,-Kč/m<sup>2</sup>)

Jihlavská 1 + 1 50 m<sup>2</sup>, v 1.NP bez výtahu, k rekonstrukci,

1 890 000,-Kč (37 800,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí :  $37\,691,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times k_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85$   
 $= 32\,038,-\text{Kč}/\text{m}^2$

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

$$28\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 56.10 \text{ m}^2 = 1\,570\,800,-\text{Kč}$$

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

**POROVNÁVACÍ METODA 1 570 800,-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.

586 798,-Kč

Výnosová metoda

645 000,-Kč

Porovnávací metoda

1 570 800,-Kč

$$CO = (586\,798 + 645\,000 + 1\,570\,800) / 3 = 934\,199,-\text{Kč}$$

## OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **935 000,-Kč**

(slovy : devětsetřicetpět tisíc Kč)

V Praze 20.4.2015

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10.

## **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. 3103/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3103/2015.