

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3213/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 832/4 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

**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 19.7.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 832/4 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.832/4  
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: 1 243 201

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.7.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16783 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.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 nemovité věci**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 48.30 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.75 m<sup>2</sup>, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. 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. 832/4

## **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	-0,01
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

### **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 - 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

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,990$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 832/4

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, před síně, koupelny, WC a spíže. K bytové jednotce patří sklep k užívání, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna dřevěná špaletová, okno spíže dřevěné jednoduché, dveře do pokoje původní do dřevěných zárubní částečně prosklené, do koupelny a WC hladké do ocelových zárubní, do spíže dřevěné původní do dřevěné zárubně na klíč, dveře do kuchyně původní dřevěné do dřevěné zárubně poškozené, včetně zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji, spíži, kuchyni a před síně PVC imitace dřeva, na WC PVC a v koupelně pásková dlažba. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem s nižšími obklady stěn, WC samostatné s mísou kombi s obkladem stěn. Kuchyň vybavena plynovým sporákem (2001) bez linky s novějším obkladem stěny k lince. Vytápění WAW (2007), ohřev vody karmou (2002), které chybí kryt. Na stropě v koupelně odlupující se barva, vedení plynu po povrchu stěn. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší 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 2015 mapový list č. 61.

#### 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	1204	262,00	4 260,00	1 116 120,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			262,00 m <sup>2</sup>		<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
		<u>1 116 120,- Kč</u>

**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:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	35 452,- Kč/m <sup>2</sup>

## Podlahové plochy bytu

### koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	15,00 * 1,00 =	15,00 m <sup>2</sup>
předsín:	6,00 * 1,00 =	6,00 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:	22,00 * 1,00 =	22,00 m <sup>2</sup>
spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		48,30 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 - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj jih, kuchyň do sever	II	0,00
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 - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - vedení plynu po povrchu stěn, kuchyň bez linky, poškozené dveře	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = \mathbf{0,675}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,629}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,990**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,000$**

**Ocenění**

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,629 = 22\,299,31 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 48,30 \text{ m}^2 * 22\,299,31 \text{ Kč/m}^2 * 0,990 * 1,000 = 1\,066\,286,11 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **1 066 286,11 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 1 116 120,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 483 / 5 270

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,116\,120,- \text{ Kč} * 483 / 5\,270 = 102\,293,35 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 102 293,35 Kč

**Bytová jednotka č. 832/4 - zjištěná cena** = **1 168 579,46 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 832/4

1 168 579,50 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

1 168 579,50 Kč

**Celkem**

---

1 168 579,50 Kč

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

**1 168 579,50 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 832/4

1 168 579,50 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

1 168 579,50 Kč

**Celkem**

---

1 168 579,50 Kč

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

**1 168 579,50 Kč**

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

**1 168 580,- Kč**

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



### **Inzerované nabídky pronájmů :**

Věšínova 1 + 1 45 m<sup>2</sup>, dobrý stav, v 3.NP výtah, vybavení standard, sklep,  
7 900,-Kč/měs (176,-Kč/m<sup>2</sup>)

Kounická 1 + 1 47 m<sup>2</sup> zařízení po rekonstrukci v 3.NP bez výtahu dům po částečné  
rekonstrukci, sklep, spíž  
9 000,-Kč/měs (192,-Kč/m<sup>2</sup>)

V Olšinách 1 + 1 48 m<sup>2</sup> byt udržovaný, v 2.NP s výtahem, spíž, sklep, plně vybavený  
7 500,-Kč/měs (156,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 175,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.85 = 149,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$48.30 \text{ m}^2 \times 150, -\text{Kč/m}^2 = 7\,245, -\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 800,-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 6 800,-Kč = 81 600,-Kč

$$Cv = 81\,600 / 8 \times 100 = 1\,020\,000, -\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 020 000,-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 :**

Kounická 1 + 1 48 m<sup>2</sup>, v 4.NP bez výtahu, udržovaný po částečné rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu  
2 200 000,-Kč (45 833,-Kč/m<sup>2</sup>)

V Olšinách 1 + 1 49 m<sup>2</sup>, v 3.NP s výtahem, po částečné rekonstrukci, sklep dům v dobrém stavu  
2 150 000,-Kč (43 878,-Kč/m<sup>2</sup>)

Saratovská 1 + 1 45 m<sup>2</sup>, v 1.NP, po částečné rekonstrukci, bez výtahu, sklep  
2 450 000,-Kč (54 444,-Kč/m<sup>2</sup>)

Ke Strašnické 1 + 1 49 m<sup>2</sup> v 3.NP bez výtahu, dobrý stav udržovaný, sklep  
2 200 000,-Kč (44 898,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 47 263,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 =  
= 40 174,-Kč

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena stanovena částkou 39 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$39\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 48.30\text{ m}^2 = 1\,883\,700,-\text{Kč}$$

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

**POROVNÁVACÍ METODA 1 883 700,-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.	1 168 580,-Kč
Výnosová metoda	1 020 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 883 700,-Kč

$$CO = (1\,168\,580 + 1\,020\,000 + 1\,883\,700) / 3 = 1\,357\,427,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 358 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliontřístapadesátosmtisícKč)

V Praze 19.7.2015

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. 3213/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3213/2015.