

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3430/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1864/11 v objektu čp. 1864/69, ulice Na Hroudě, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 821/3 - 821/6 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 20.6.2016 znalecký posudek vypracovala :**

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10  
telefon: 603211818  
e-mail: Dmarv@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 12.8.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1864/11 v objektu čp. 1861 - 1864, ulice Na Hroudě, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 821/3 - 821/6 na katastrálním území Strašnice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1864/11  
Adresa předmětu ocenění: Na Hroudě 1864/69  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Strašnice  
Počet obyvatel: 1 259 079

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.8.2016.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16872 ze dne 5.8.2016  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2016  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Na LV č.16872 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 2 + 1 o velikosti 56.50 m<sup>2</sup> + balkon 0.90 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku zástavby při ulici Na Hroudě (pět vstupů), která je kolmá na ulici Průběžnou. Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu je situované do poměrně klidné jednosměrné ulice v blízkosti areálu Gutovka. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, Starostrašnická a V Olšínách, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr Vršovice centrum Eden. Zastávka tramvaje v Průběžné nebo V Olšínách, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj stanice k metru Starostrašnická, která je vzdálená pět minut volnou chůzí. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený

sedlovou střechou s valbami se střešní krytinou taškovou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře dřevěné prosklené s nadsvětlíkem, chodbové prosklené (lítací) v prosklené stěně původní, schody teracové, podlahy teracové. Na mezipodestách okna dřevěná zdvojená. Fasáda domu v dobré stavu, v oblasti soklu místy poškozena. Stavebně technický stav objektu s průměrnou údržbou. Objekt byl postaven v roce 1955. Budova obsahuje 59 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1864/11**

## **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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 - Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<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  $pp = I_T * I_P = 0,980$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 1864/11

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže a malého balkonku. Okna dřevěná zdvojená, francouzské dveře na balkoněk dřevěné zdvojené, dveře do pokojů prosklené původní do ocelové zárubně, dveře do spíže, koupelny a WC hladké původní do ocelových zárubní, dveřní křídlo do kuchyně chybí. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci, v předsíni, kuchyni, spíži, koupelně a WC lino. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s nižšími obklady stěn, WC se zavěšenou nádržkou na boční stěně bez obkladů stěn (tapeta). Kuchyň vybavena pouze volně stojícím plynovým sporákem (1995) a obkladem stěny k lince. Vytápění ústřední - radiátory litinové. V předsíni vestavěná skříň bez dvířek. V bytové jednotce byly provedeny nové rozvody v mědi vedeny po povrchu stěny. V pokoji a koupelně stopy po zatékání. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	61 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	37 061,- Kč/m <sup>2</sup>

#### Podlahové plochy bytu

#### koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	8,70 * 1,00 =	8,70 m <sup>2</sup>
předsíň:	11,30 * 1,00 =	11,30 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:	18,30 * 1,00 =	18,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	13,20 * 1,00 =	13,20 m <sup>2</sup>
spíž:	1,50 * 1,00 =	1,50 m <sup>2</sup>
balkon:	0,90 * 0,17 =	0,15 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		56,65 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,	II	0,00

sklad		
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj a kuchyň na severozápad, pokoj jihovýchod do ulice Na Hroudě	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 - malý balkonek	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 61 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,492}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,980$**

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,492 = 18\,234,01 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 56,65 \text{ m}^2 * 18\,234,01 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,000 = 1\,012\,297,53 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,012\,297,53 \text{ Kč}}$$

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1864/11 1 012 297,50 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 012 297,50 Kč**

---

**Celkem 1 012 297,50 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 012 297,50 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1864/11 1 012 297,50 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 012 297,50 Kč**

---

**Celkem 1 012 297,50 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 012 297,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 012 300,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvanácttisíctřista 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 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 300,-Kč/měs.

### Reprezentanti pro porovnání :

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>)

U Kombinátu 2 + 1 59 m<sup>2</sup> byt původní stav udržovaný, s vybavením v 3.NP dům po  
rekonstrukci, sklep, spíž  
7 000,-Kč/měs (119,-Kč/m<sup>2</sup>)

Uhřetěveská 2 + 1 50 m<sup>2</sup> byt po rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně vybavený  
11 000,-Kč/měs (220,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 181,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.95 = 172,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$56.50 \text{ m}^2 + 0.90/2 \text{ m}^2 = 56,95 \text{ m}^2 \times 125,-\text{Kč/m}^2 = 7\,119,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 700,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 6\,800,-\text{Kč} = 80\,400,-\text{Kč}$$

$$Cv = 80\,400 / 8 \times 100 = 1\,005\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 005 000,-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.

### Reprezentanti pro porovnání :

Pod Altánem 2 + 1 56 m<sup>2</sup>, v 2.NP bez výtahu, v dobrém stavu po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu  
3 100 000,-Kč (55 357,-Kč/m<sup>2</sup>)



Za Poštou 2 + 1 57 m<sup>2</sup>, v 1.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, sklep dům v dobrém stavu  
2 999 000,-Kč (52 614,-Kč/m<sup>2</sup>)

Starostrašnická 2 + 1 60 m<sup>2</sup> v 3.NP bez výtahu, po rekonstrukci, dobrý udržovaný stav domu, sklep  
3 100 000,-Kč (51 667,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 53 213,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.95  
= 50 552,-Kč/m<sup>2</sup>

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena stanovena částkou 45 000,-Kč/m<sup>2</sup>  
45 000,-Kč/m<sup>2</sup> x 56.95 m<sup>2</sup> = 2 562 750,-Kč

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru  
2 + 1 v Praze 10 - 2 700 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 2 562 750,-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 53/2016 Sb.	1 012 298,-Kč
Výnosová metoda	1 005 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 562 750,-Kč

CO = (1 012 298 + 1 005 000 + 2 562 750) / 3 = 1 526 683,-Kč

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 527 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsetdvacetsedmtisícKč)

V Praze 12.8.2016

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180

## **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. 3430/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3430/2016.