

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3429/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1798/11 v objektu čp. 1798/43, ulice Průběžná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/50 a 3118/51 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 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 10.8.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1798/11 v objektu čp. 1798/43, ulice Průběžná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/50,3118/51 na katastrálním území Strašnice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1798/11  
Adresa předmětu ocenění: Průběžná 1798/43  
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 6.8.2016.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16869 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.16869 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 3 + kk o velikosti 84.90 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Součástí bytové jednotky je právo užívání balkonu o velikosti 2 m<sup>2</sup>, který není započítán do podlahové plochy bytu. K bytové jednotce patří sklepní kóje s právem užívání o velikosti 4.40 m<sup>2</sup>, která není započítána do podlahové plochy bytu. Skutečný stav : 3 + 1 - tři pokoje, kuchyň, předsíň, koupelna a WC. Bytový dům je rohovým domem situovaným v bloku bytových domů při křižovatce, kterou tvoří ulice Průběžná, V Korytech a Ke Strašnické. Jedná se o frekventovanou křižovatku s provozem tramvaje v Průběžné. Průčelí domu se vstupem je situované do Průběžné. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje v blízkosti vchodu do domu 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 zděná konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Okna dřevěná zdvojená, vstupní dveře původní dřevěné ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, zádveří s teracovými schody a teracovou dlažbou uzavřeno tzv. lítacími dveřmi v prosklené stěně. Schody teracové, podlahy chodby a mezipodestových prostor z teracové dlažby. Na mezipodestách hasicí přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu břizolitová spodní část v úrovni prvního podlaží ošetřena novým nátěrem. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953. Stavebně technicky a funkčně se jedná o dvě budovy se samostatnými popisnými čísly. Objekt obsahuje 21 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1798/11**

## **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 - 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 s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - skutečnost neodpovídá prohlášení vlastníka	I	-0,01
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 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	0,00
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 - Vlivy snižující cenu - rohový dům při velmi frekventované křižovatce Průběžná V Korytech	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,890}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,881}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 1798/11

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny s WC - dle prohlášení vlastníka (označeno 3 + kk) - skutečnost - tři pokoje, kuchyň, předsín, koupelna, WC (3+1) velikost kuchyně neodpovídá velikosti uvedené v prohlášení. K bytové jednotce patří sklep k užívání umístěný v suterénu objektu a balkon k užívání. Okna dřevěná zdvojená ošetřená na balkon francouzské okno dřevěné zdvojené, v oknech žaluzie, dveře do jednoho z pokojů, koupelny a WC hladké plné do ocelové zárubně, dveře do kuchyně ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně a do dvou pokojů prosklené do ocelových zárubní. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích a předsíni ošetřené parkety, v kuchyni a koupelně dlažba, na WC PVC imitace parket. Koupelna vybavena umyvadlem na keramické noze a vanou s obkladem stěn do úrovně dveří. WC samostatné s mísou kombi bez obkladu stěn. Kuchyň vybavena standardní linkou s nerez dřezem plynovým sporákem a digestoří s obkladem k lince. Vytápění ústřední. Bytová jednotka je v dobrém stavu po rekonstrukci (2006).

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 74.

#### Ocenění

#### Ostatní stavební pozemky

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	3118/50	181,00	3 420,00	619 020,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/51	318,00	3 420,00	1 087 560,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			499,00		<b>1 706 580,-</b>

$$\text{Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51 - zjištěná cena} = \mathbf{1\ 706\ 580,-\ Kč}$$

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

Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51

=  $\frac{1\,706\,580,-\text{Kč}}{1\,706\,580,-\text{Kč}}$

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu**

= **1 706 580,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha 10  
Stáří stavby: 63 let  
Celková rekonstrukce provedena v roce: 2 006  
Základní cena ZC (příloha č. 27): 37 061,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Podlahové plochy bytu

#### koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	20,50 *	1,00 =	20,50 m <sup>2</sup>
předsín:	9,00 *	1,00 =	9,00 m <sup>2</sup>
koupelna s WC:	8,30 *	1,00 =	8,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	20,40 *	1,00 =	20,40 m <sup>2</sup>
pokoj:	8,80 *	1,00 =	8,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	17,50 *	1,00 =	17,50 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			84,50 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - dva pokoje jihozápad do ulice Průběžná na křižovatku a pokoj a kuchyň na severovýchod	III	0,03
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, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep k užívání a balkon k užívání,	III	0,00
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (10 + 15) = \mathbf{0,875}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,875 = \mathbf{0,989}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,990$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,890$**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,989 = 36\,653,33 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 84,50 \text{ m}^2 * 36\,653,33 \text{ Kč/m}^2 * 0,990 * 0,890 = 2\,728\,948,55 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 728 948,55 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 706 580,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 845 / 14 557

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,706\,580,- \text{ Kč} * 845 / 14\,557 = 99\,063,- \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 99 063,- Kč

**Bytová jednotka č. 1798/11 - zjištěná cena = 2 828 011,55 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1798/11 2 828 011,50 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 2 828 011,50 Kč**

---

**Celkem 2 828 011,50 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 828 011,50 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1798/11 2 828 011,50 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 2 828 011,50 Kč**

---

**Celkem 2 828 011,50 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 828 011,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 828 010,- Kč**

slovy: Dvamilionyosmssetdvacetosmtisícdeset 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 3 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 11 000,-Kč/měs.



## Reprezentanti pro porovnání :

U Nových vil 3 + 1 84 m<sup>2</sup> , dobrý udržovaný stav, v 1.NP bez výtahu, kompletní vybavení standard, sklep,  
11 000,-Kč/měs (131,-Kč/m<sup>2</sup>)

U Kombinátu 3 + 1 83 m<sup>2</sup> byt po rekonstrukci, s vybavením , balkon, bez výtahu v 3.NP dům v dobrém stavu, sklep, spíž  
14 000,-Kč/měs (169,-Kč/m<sup>2</sup>)

Starostrašnická 3 + 1 95 m<sup>2</sup> byt po rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, spíž, sklep, nezařízený  
12 000,-Kč/měs (126,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 142,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.95 = 135,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$84.50 \text{ m}^2 \times 135,-\text{Kč/m}^2 = 11\,408,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 11 000,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočten způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 11 000,-Kč = 132 000,-Kč

$C_v = 132\,000 / 8 \times 100 = 1\,650\,000,-\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 650 000,-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 :

Průběžná	3 + 1/B	82 m <sup>2</sup> , v 3.NP bez výtahu, v dobrém stavu rekonstruovaný, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu	
3 600 000,-Kč			(43 902,-Kč/m <sup>2</sup> )
Pod Třebešínem	3 + 1/B/G	78 m <sup>2</sup> + 11.60 m <sup>2</sup> , v 2.NP výtah, po rekonstrukci, sklep	
5 350 000,-Kč			(63 832,-Kč/m <sup>2</sup> )
Černokostelecká	3 + 1	79 m <sup>2</sup> , v 3.NP bez výtahu, velmi dobrý po rekonstrukci, sklep	
3 500 000,-Kč			(44 304,-Kč/m <sup>2</sup> )

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 50 679,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.95  
= 48 145,-Kč/m<sup>2</sup>

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 43 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$43\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 84.50 \text{ m}^2 = 3\,633\,500,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 3 + 1 v Praze 10 - 3 300 000,-Kč.

## **POROVNÁVACÍ METODA 3 633 500,-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.	2 828 012,-Kč
Výnosová metoda	1 650 000,-Kč
Porovnávací metoda	3 633 500,-Kč

$$CO = (2\,828\,012 + 1\,650\,000 + 3\,633\,500) / 3 = 2\,703\,837,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **2 704 000,-Kč**

(slovy : dvamilionysedmsetčtyřítisícKč)

V Praze 10.8.2016

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5.

## **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. 3429/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3429/2016.