

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3428/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 91/7 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.



**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 18.8.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 91/7 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.91/7  
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: 1 259 079

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.8.2016.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9721 ze dne 11.8.2016  
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. 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 56.70 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 15.6 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 (depo, 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 plastová a dřevěná špaletová, vstupní dveře nové plastové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, zádveří a chodby s podlahou z dlažby, schody kamenné. Chodby prosvětlené plastovými okny. Osazeny jsou hasící 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. 91/7

## **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<br>poptávce -  | II        | 0,00                 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož<br>součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se<br>spoluvl. podílem na pozemku | V         | 0,00                 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná<br>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<br>záplav   | IV        | 1,00                 |

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

### **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<br>celku   | I         | 1,00                 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní<br>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 -<br>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<br>dostupná občanská vybavenost obce                           | I         | 0,00                 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci,<br>dobré parkovací možnosti                                   | VI        | 0,00                 |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá<br>dostupnost centra obce                                     | III       | 0,00                 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti<br>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  $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,850$

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,850$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 91/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém 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 - předsíň, koupelna s WC, spíž, dva pokoje a kuchyň. Okna dřevěná špaletová, dveře do spíže původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně, dveře do pokojů hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, dveře do kuchyně hladké potapetované do ocelové zárubně a dveře do koupelny s WC hladké do ocelové zárubně bez kliky. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v předsíni korek, v pokoji lino a ve druhém pokoji koberec, ve spíži a kuchyni původní dlažba, v koupelně s WC dlažba (kůže). Kuchyň bez vybavení proveden obklad k lince z keramického obkladu a část korek. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou kombi s keramickým obkladem a pod stropní konstrukcí v koupelně el. boiler (1999). Vytápění - akumulční kamna (2008) 1 ks v pokoji . V jednom z pokojů a předsíni vytápění chybí. V koupelně starý infrazáříč. V kuchyni a pokoji mapy po zatékání. Stavebně technický stav bytové jednotky : bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy.

### 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 2016, 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                   | 4 070,00                        | 1 379 730,-        |
| Ostatní stavební pozemek - celkem |                            |                | 339,00                   |                                 | <b>1 379 730,-</b> |

**Pozemek parc.č. 3029 - zjištěná cena = 1 379 730,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 3029 = 1 379 730,-Kč

---

1 379 730,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 379 730,- Kč**

## Vlastní ocenění jednotky

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|  |  |
|--|--|
| Typ objektu:                           | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                        | Praha 4                                |
| Stáří stavby:                          | 86 let                                 |
| Celková rekonstrukce provedena v roce: | 1 999                                  |
| Základní cena ZC (příloha č. 27):      | 41 697,- Kč/m <sup>2</sup>             |

| Podlahové plochy bytu             | koeficient dle typu<br>podlahové plochy |                      |
|-----------------------------------|---|----------------------|
| předsín:                          | 6,30 * 1,00 =                           | 6,30 m <sup>2</sup>  |
| koupelna:                         | 7,10 * 1,00 =                           | 7,10 m <sup>2</sup>  |
| WC:                               | 5,00 * 1,00 =                           | 5,00 m <sup>2</sup>  |
| pokoj:                            | 18,60 * 1,00 =                          | 18,60 m <sup>2</sup> |
| spíž:                             | 1,40 * 1,00 =                           | 1,40 m <sup>2</sup>  |
| kuchyň:                           | 18,30 * 1,00 =                          | 18,30 m <sup>2</sup> |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |   | 56,70 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 - 2.NP bez výtahu  | II  | 0,00           |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoje východ a kuchyně jih                          | II  | 0,00           |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC, vana a umyvadlo                                       | 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 - akumulární kamna, infrazářič v koupelně  | II  | -0,02          |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí kuchyňská linka  | II  | -0,05          |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)  | III | 0,85           |

Koeficient pro stavby 17 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (17 + 15) = \mathbf{0,840}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,840 = \mathbf{0,721}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 1,000**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,850$**

**Ocenění**

Základní cena upravená ZCU = ZC \*  $I_V = 41\,697,- \text{ Kč/m}^2 * 0,721 = 30\,063,54 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 56,70 \text{ m}^2 * 30\,063,54 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,850 = 1\,448\,912,31 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 448 912,31 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 1 379 730,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 567 / 7 176

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,379\,730,- \text{ Kč} * 567 / 7\,176 = 109\,017,13 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 109 017,13 Kč

**Bytová jednotka č. 91/7 - zjištěná cena = 1 557 929,44 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 91/7

1 557 929,40 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

1 557 929,40 Kč

**Celkem**

---

1 557 929,40 Kč

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

1 557 929,40 Kč

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 91/7

1 557 929,40 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

1 557 929,40 Kč

**Celkem**

---

1 557 929,40 Kč

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

1 557 929,40 Kč

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

**1 557 930,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsětpadesátsedmtisícdevěsetřicet 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 :

Pod Bohdalcem 2 + kk 55 m<sup>2</sup> novostavba 2005 v 6.NP, výtah, vybavení standard, sklep  
11 500,-Kč/měs (209,-Kč/m<sup>2</sup>)

Jihlavská 1 + 1 /B 54 m<sup>2</sup> po částečné rekonstrukci, zařízený , byt v 2. NP , výtah, sklep,  
11 200,-Kč/měs (207,-Kč/m<sup>2</sup>)

Jihlavská 2 + kk 53 m<sup>2</sup> vybavení ,po rekonstrukci, v 2.NP, výtah, sklep  
9 500,-Kč/měs (179,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 198,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.95 = 188,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$56.70 \text{ m}^2 \times 140,-\text{Kč/m}^2 = 7\,938,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 500,-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 7 500,-Kč = 90 000,-Kč

$$C_v = 90\,000 / 8 \times 100 = 1\,125\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 125 000,-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 :

Nad Vršovickou horou 2 + 1 57 m<sup>2</sup>, ve zvýšeném 1.NP bez výtahu, dobrý stav po částečné rekonstrukci. Objekt jako celek v dobrém stavu.  
2 900 000,-Kč (50 877,-Kč/m<sup>2</sup>)

V Dolině 2 +kk 59 m<sup>2</sup>, v 2.NP výtah, po rekonstrukci, lodžie  
3 090 000,-Kč (52 373,-Kč/m<sup>2</sup>)

Novobohdalecká 2 +kk 54 m<sup>2</sup>, v 2.NP výtah, novostavba 2005, sklep  
3 450 000,-Kč (63 889,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 55 680,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.95  
= 52 896,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$48\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 56.70\text{ m}^2 = 2\,721\,600,-\text{Kč}$$

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

**POROVNÁVACÍ METODA 2 721 600,-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. | 1 557 929,-Kč |
| Výnosová metoda                   | 1 125 000,-Kč |
| Porovnávací metoda                | 2 721 600,-Kč |

$$CO = (1\,557\,929 + 1\,125\,000 + 2\,721\,600) / 3 = 1\,801\,510,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**  
činí : **1 802 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionosmsetdvatisícKč)

V Praze 18.8.2016

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. 3428/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3428/2016.