

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2819/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 2462/2 v objektu čp. 2462/11, ulice Nad olšinami, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4066/3 a 4066/2 na katastrálním území Vinohrady.

**Objednatel znaleckého posudku:**

Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68  
10138 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí

**Podle stavu ke dni 6.3.2014 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 12.3.2014

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 2462/2 v objektu čp. 2462/11, ulice Nad olšinami, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4066/3 a 4066/2 na katastrálním území Vinohrady.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.2462/2  
Adresa předmětu ocenění: Nad olšinami 2462/11  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vinohrady  
Počet obyvatel: 1 246 780  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **22 570,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.3.2014.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13171 ze dne 12.3.2014  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2014  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

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

Na LV č.13171 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 nemovitosti**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 58.10 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů při ulici Nad olšinami. Okolí domu tvoří smíšená zástavba, kterou tvoří bytové domy a rodinné domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné obchody, Billa - ulice V olšinách a vzdálenější Starostrašnická, nejbližší nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvají z ulice V olšinách. Zastávka tramvaje cca 80 metrů v ulici V olšinách, dopravní dostupnost dobrá - docházková vzdálenost k metru Starostrašnická nebo stanice tramvají. V blízkém okolí je komplex areálu fakultní nemocnice Vinohrady. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu okrajové části Vinohrad.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený rovnou stěchou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, prosvětlení schodišťového prostoru - luxvery, vstupní dveře dřevěné původní ze dvou třetin prosklené z drátěného skla. Schody teracové, podlahy teracové. Fasáda průčelí v dobrém stavu s drobnými opravami a opravou soklové části. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech. Bytový dům obsahuje 26 bytových jednotek.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### 1.1.1. Bytová jednotka č. 2462/2

## **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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 2462/2**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v (zvýšeném) prvním nadzemním podlaží pětipodlažního dle vymezení jednotek a čtyřpodlažního dle skutečného stavu, podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, koupelny, předsíň. Okna plastová, dveře hladké a prosklené do ocelových zárubní, dveře do pokoje (mezi kuchyní a pokojem) dvoukřídlé prosklené do ocelové zárubně, dveře vstupní hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji lino, ve druhém pokoji parkety, v kuchyni, předsíni, WC a koupelně dlažba (kúže). V předsíni vestavěná skříň (1994) a část stěny obložena úzkými palubkami ošetřenými lakem. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obklady z dlažby a pod stropní konstrukcí palubkami, včetně podhledu. WC samostatné mísa s nádržkou umístěnou v šachtě s obklady z dlažby (kúže), bez obkladů. Kuchyň vybavena linkou se sporákem (1994) bez digestoře. Vytápění ústřední s ohřevem vody. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. Neodborně položená dlažba vykazuje pohyb.

### **Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

#### **Pozemky parc.č. 4066/3 a 4066/2**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vinohrady a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 61.

### **Ocenění**

#### **Ostatní stavební pozemky a pozemky od této ceny odvozené**

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	4066/3	173,00	4 260,00	736 980,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	4066/2	223,00	4 260,00	949 980,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					<b>1 686 960,-</b>

**Pozemky parc.č. 4066/3 a 4066/2 - zjištěná cena = 1 686 960,- Kč**

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

Pozemky parc.č. 4066/3 a 4066/2 = 1 686 960,-Kč  
**1 686 960,- Kč**

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **1 686 960,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha 2  
Stáří stavby: 54 let  
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 54 703,- Kč/m<sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>		
kuchyň:	12,50 *	1,00 =	12,50 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	14,00 *	1,00 =	14,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,80 *	1,00 =	18,80 m <sup>2</sup>
předsíň:	9,00 *	1,00 =	9,00 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>58,10 m<sup>2</sup></u>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
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 - 1.NP zvýšené, bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - západ do vnitrobloku	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně zvyšující cenu - plastová okna	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 34 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * 34 = \mathbf{0,76}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,76 = \mathbf{0,550}$$

#### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,930}$$

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst) - stanice tramvaje	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,009}$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 54\,703,- \text{ Kč/m}^2 * 0,550 = 30\,086,65 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 58,10 \text{ m}^2 * 30\,086,65 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 1,009 = 1\,640\,303,01 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,640\,303,01 \text{ Kč}}$$

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 686 960,- Kč  
 Spoluvlastnický podíl: 581 / 12 946  
 Hodnota spoluvlastnického podílu:  
 1 686 960,- Kč \* 581 / 12 946 = 75 708,62 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	75 708,62 Kč
<b>Bytová jednotka č. 2462/2 - zjištěná cena</b>	=	<b><u>1 716 011,63 Kč</u></b>

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 2462/2 1 716 011,60 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 716 011,60 Kč**

---

**Celkem 1 716 011,60 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 716 011,60 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 2462/2 1 716 011,60 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 716 011,60 Kč**

---

**Celkem 1 716 011,60 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 716 011,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 716 010,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetšestnácttisícdeset 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 /2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 500,-Kč/měs.



Inzerované nabídky pronájmů :

Ruská (P10Vin) 2 + 1 57 m<sup>2</sup> ve 3.NP po rekonstrukci, vybavení standard, bez výtahu, sklep,  
9 500,-Kč/měs (167,-Kč/m<sup>2</sup>)

Londýnská 2 + 1 60 m<sup>2</sup> byt v dobrém stavu po rekonstrukci, v 4.NP, zařízený,sklep  
10 000,-Kč/měs (167,-Kč/m<sup>2</sup>)

Bělehradská 2 + 1 60 m<sup>2</sup> v dobrém stavu po rekonstrukci, v 4.NP, sklep, výtah  
10 000,-Kč/měs (169,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 167.60 Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.85 = 142,50Kč/m<sup>2</sup>

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

$$58.10 \text{ m}^2 \times 140,-\text{Kč/m}^2 = 8\,134,-\text{Kč/měs}$$

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,000,-\text{Kč} = 84\,000,-\text{Kč}$$

$$C_v = 84\,000 / 8 \times 100 = 1\,050\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 050 000,-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 :

Ruská 2 + 1 62 m<sup>2</sup>, v 4.NP bez výtahu, původní udržovaný stav, sklepní kóje. Objekt jako celek v dobrém stavu.

2 699 000,-Kč (43 532,-Kč/m<sup>2</sup>)

Jaromírova 2 + 1 55 m<sup>2</sup>, v 2.NP s výtahem, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep  
3 000 000,-Kč (54 545,-Kč/m<sup>2</sup>)

Šmilovského 2 + 1 60 m<sup>2</sup>, v 3.NP, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep  
3 100 000,-Kč (52 000,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 50 026,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>nabídky(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 42 522,-Kč

V rámci stanovení obvyklé ceny za m<sup>2</sup> je stanoveno na základě porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek.

$$40\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 58.10\text{ m}^2 = 2\,324\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru  
2 + 1 v Praze 10 - 2 300 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 2 324 000,-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 441/2013 Sb.	1 716 012,-Kč
Výnosová metoda	1 050 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 324 000,-Kč

$$CO = (1\,716\,012 + 1\,050\,000 + 2\,324\,000) / 3 = 1\,696\,671,-\text{Kč}$$

# OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 697 000,-Kč**

(slovy :jedenmilionšestsetdevadesátsedmtisícKč)

V Praze 12.3.2014

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.2.1.

## **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. 2819/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2819/2014.