

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2953/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1936/19 v objektu čp. 1936 a 1937, ulice U Hranic, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 685/1a 686 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

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 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 14.10.2014

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1936/19 v objektu čp.1937 a 1936, ulice U Hranic, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 685/1 a 686 na katastrálním území Strašnice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1937/19  
Adresa předmětu ocenění: U Hranic 1936/19  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Strašnice  
Počet obyvatel: 1 246 780

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.10.2014.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16962 ze dne 14.10.2014  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2014

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

Na LV č.16962 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 68.30 m<sup>2</sup> s balkonem 3.40 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek umístěnou v pátém nadzemním podlaží. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání o velikosti 2.00 m<sup>2</sup> a není započítána do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v ulici U Hranic, jako rohový dům v bloku bytových domů v řadové zástavbě. V blízkém okolí se nachází bytové domy, sportovní areál Eden, Fakultní Vinohradská nemocnice a veškerá vybavenost v oblasti Kubánského náměstí a ulici Nad Olšinami. Občanská vybavenost dobrá - nejbližší nákupní centrum Tesco tři stanice tramvají, jejíž zastávka se nachází cca. 200 m od domu v ulici Průběžná. Dopravní dostupnost dobrá - druhá stanice tramvaje z ulice Průběžná k metru Starostrašnická. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné. Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s šesti nadzemními podlažími s výtahem osobním a výtahem nákladním. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou s

klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Fasáda objektu břízolitová, soklová část obložena pásky, vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené. Zádveří uzavřeno lítacími původními prosklenými dveřmi. Schody teracové, podlahy teracové. Okna plastová. Na mezipodestách prosklené atriové dveře plastové, hydrant v suterénu a v ostatních podlažích hasící přístroje. Stavebně technický stav odpovídá stáří, udržovaný. Stáří objektu polovina šedesátých let. V budově je 53 bytových jednotek.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1936/19**

## **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. a č. 344/2013 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	II	-0,03
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	III	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

<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	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,960}$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1936/19**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíňe, spíže, koupelny, WC a balkonu. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání. Okna plastová, vstupní dveře původní do ocelové zárubně hladké, dveře interiérové původní hladké plné a prosklené do ocelových zárubní, podlahy v pokojích parkety (vyžadují repasi), v kuchyni PVC, v koupelně, předsíni a spíži původní dlažba, na balkoně teracová dlažba, WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem (osmdesátá léta), samostatné WC s mísou geberit s nízkými obklady stěn (1400 mm)(2009). Vytápění ústřední s ohřevem vody. Kuchyň vybavena pouze plynovým sporákem (1998) a obkladem stěny k lince (starší). V předsíni vestavěná skříň původní. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

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

##### **Pozemky parc.č. 686, 685/1**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice 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	686	333,00	5 030,00	1 674 990,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	685/1	265,00	5 030,00	1 332 950,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					<b>3 007 940,-</b>

**Pozemky parc.č. 686, 685/1 - zjištěná cena = 3 007 940,- Kč**

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

Pozemky parc.č. 686, 685/1 = 3 007 940,-Kč

---

3 007 940,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 007 940,- Kč**

##### **Vlastní ocenění jednotky**

##### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 10  
 Stáří stavby: 59 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>
pokoj:	19,70 *	1,00 =	19,70 m <sup>2</sup>
pokoj:	17,90 *	1,00 =	17,90 m <sup>2</sup>
předsíň:	9,60 *	1,00 =	9,60 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m <sup>2</sup>
WC:	1,60 *	1,00 =	1,60 m <sup>2</sup>
spíž:	1,70 *	1,00 =	1,70 m <sup>2</sup>
balkon:	3,40 *	0,17 =	0,58 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			68,88 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 - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň a pokoj sever, pokoj s balkonem jižní	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou, umyvadlem a WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklepní kóje k užívání a balkon,	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně zvyšující cenu - nové obklady WC a WC mísa geberit, plastová okna	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 59 let:

$$s = 1 - 0,005 * 59 = \mathbf{0,705}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,705 = \mathbf{0,683}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,970**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,990**

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 35 452,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,683 = 24 213,72 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 68,88 m<sup>2</sup> \* 24 213,72 Kč/m<sup>2</sup> \* 0,970 \* 0,990 = 1 601 627,74 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **1 601 627,74 Kč**

## Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 007 940,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 683 / 25 259

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 007 940,- Kč \* 683 / 25 259 = 81 334,30 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 81 334,30 Kč

**Bytová jednotka č. 1936/19 - zjištěná cena** = **1 682 962,04 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1936/19

1 682 962,- Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 682 962,- Kč**

**Celkem**

---

**1 682 962,- Kč**

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

**1 682 962,- Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1936/19

1 682 962,- Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 682 962,- Kč**

**Celkem**

---

**1 682 962,- Kč**

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

**1 682 962,- Kč**

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

**1 682 960,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetosmdesátdvatisícdevětsetšedesát 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 2/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 900,-Kč/měs.



## Inzerované nabídky :

Nučická	2 + 1	65 m <sup>2</sup>	velmi dobrý stav udržovaný vybavený v 3.NP výtah, sklepní kóje,	
11 000,-Kč			(169,-Kč/m <sup>2</sup> )	
Krupská	2 + 1	68 m <sup>2</sup>	dobrý stav po částečné rekonstrukci kompletně zařízený v 2.NP bez výtahu ,	
11 000,-Kč			(162,- Kč/m <sup>2</sup> )	
Pod Třebešínám	2 + 1/T	68 m <sup>2</sup>	v dobrém stavu po částečné rekonstrukci, vybavený v 1.NP, bez výtahu	
10 300,-Kč			(151.50 Kč/m <sup>2</sup> )	

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce  $161,- \text{ Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukcepramenuceny})} 0.85 = 137,- \text{ Kč/m}^2$

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

$$68.30 \text{ m}^2 + 3.40/2 \text{ m}^2 = 70 \text{ m}^2 \quad \times 120,- \text{ Kč} = 8\,400,- \text{ Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 7 500,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 7\,500,- \text{ Kč} = 90\,000,- \text{ Kč}$$

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

**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.

## Nabídkové ceny :

Slunečná	2 + 1/B	68m <sup>2</sup> + 6 m <sup>2</sup> balkon po rekonstrukci byt i dům ve 2.NP, sklep, bez výtahu	3 200 000,-Kč	(45 070,-Kč/m <sup>2</sup> )
Černokostelecká	2 + 1/B	70 m <sup>2</sup> + 3m <sup>2</sup> balkon, po rekonstrukci, v 3.NP bez výtahu , sklep, ústřední topení	2 640 000,-Kč	(36 923,-Kč/m <sup>2</sup> )
Srbínská	2 + 1	63 m <sup>2</sup> dobrý udržovaný stav, ve 3.NP s výtahem, stav objektu udržovaný	2 699 000,-Kč	(42 841,-Kč/m <sup>2</sup> )

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce 41 611,-Kč/m<sup>2</sup> x K<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 35 370,-Kč/m<sup>2</sup>

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena  
35 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$35\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 70\,\text{m}^2 = 2\,450\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytovou jednotku 2 + 1 (kk) v Praze 10  
- 2 500 000,-Kč.

**SROVNÁVACÍ METODA 2 450 000,-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 199/2014 Sb.	1 682 962-Kč
Výnosová metoda	1 125 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 450 000,-Kč

$$CO = (1\,682\,962 + 1\,125\,000 + 2\,450\,000) / 3 = 1\,752\,654,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 753 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliosedmsetpadesátřítisícKč)

V Praze 14.10.2014

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.17.

## **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. 2953/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2953/2014.