

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2974/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1728/17 v objektu čp. 1728/75, ulice Záběhlická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 347 na katastrálním území Záběhlice.

**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 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 28.10.2014

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1728/17 v objektu čp. 1728/75, ulice Záběhlická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 347 na katastrálním území Záběhllice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1728/17  
Adresa předmětu ocenění: Záběhlická 1728/75  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Záběhllice  
Počet obyvatel: 1 246 780

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.10.2014.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.16837 ze dne 16.10.2014  
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. 16837 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 26.30 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.50 m<sup>2</sup> a není započítán do podlahové plochy bytové jednotky.

Bytový dům je řadovým rohovým domem situovaným při ulici Záběhlická . Budova je umístěna v zástavbě bytových domů při poměrně frekventované Záběhlické ulici v naproti sousedství se sportovním areálem Hamr u Hamerského rybníka. Občanská vybavenost - drobné prodejny a služby v ulici Záběhlická, nejbližší nákupní centru Kaufland dvě stanice autobusem (křižovatka Chodovská a s Plynářenskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Záběhlická, tramvaj Plynářská.Dobré dopravní spojení k metru Strašnická nebo Skalka. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je dvacet čtyři bytových jednotek a tři nebytové prostory. V prvním podlaží Café sauna. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře hliníkové prosklené, vstupní část oddělena od chodby se schodišťovým prostorem dřevěnými prosklenými původními dveřmi do dřevěné zárubně a mříží, schody kamenné, podlahy teracové. Vstupní část (zádveří) obložena nízkým skleněným obkladem. Na mezipodestách vstupy do lodžii dřevěnými zdvojenými prosklenými dveřmi v prosklené stěně a okny. Osazeny jsou hasící přístroje. Fasáda hrubá místy popraskaná, soklová část obložena kabřincovými pásky nad které vystupuje vlhkost. Stavebně technický stav objektu je zhoršený a to vzhledem k projevující se vlhkosti na chodbě prvního podlaží v části schodišťového prostoru vystupující až do druhého podlaží. Objekt byl postaven ve třicátých letech a pozdější úpravy odpovídají období mezi šedesátými lety.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1728/17**

## **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 - chybí koupelna	I	-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 - špatné parkovací možnosti	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 - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,951}$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1728/17**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží čtyřpodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, kuchyně, WC . Okna dřevěná špaletová a na WC malé dřevěné jednoduché, dveře dřevěné do dřevěných zárubní původní plné a do kuchyně z jedné třetiny prosklené, vstupní dveře původní do dřevěné zárubně. Podlahy v předsíni, kuchyni a pokoji PVC a na WC dlažba. Kuchyň vybavena pouze volně stojícím plynovým sporákem (2003) bez obkladů a linky. Koupelna chybí, boiler (2003) umístěn pod stropní konstrukcí v kuchyni, WC samostatné mísa kombi (2009) bez obkladů stěn. Vytápění - topidlo WAW 2 Ks (2003). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

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

##### **Pozemek parc.č. 347**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Záběhlce a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014.

##### **Ocenění**

##### **Ostatní stavební pozemek 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	347	562,00	4 070,00	2 287 340,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					<b>2 287 340,-</b>

**Pozemek parc.č. 347 - zjištěná cena** = **2 287 340,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 347 = 2 287 340,-Kč

---

2 287 340,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **2 287 340,- Kč**

##### **Vlastní ocenění jednotky**

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

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	84 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	35 452,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	2,30 *	1,00 =	2,30 m <sup>2</sup>
kuchyň:	11,00 *	1,00 =	11,00 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,00 *	1,00 =	12,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>26,30 m<sup>2</sup></u>

### 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC kombi	II	-0,10
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 - WAW 2ks	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (11 + 15) = \mathbf{0,870}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,870 = \mathbf{0,703}$$

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

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,980**

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,703 = 24\,922,76 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 26,30 \text{ m}^2 * 24\,922,76 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 0,980 = 623\,088,44 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 623 088,44 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 2 287 340,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 263 / 10 784

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,287\,340,- \text{ Kč} * 263 / 10\,784 = 55\,783,61 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 55 783,61 Kč

**Bytová jednotka č. 1728/17 - zjištěná cena**

= 678 872,05 Kč

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1728/17

678 872,10 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**678 872,10 Kč**

**Celkem**

---

**678 872,10 Kč**

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

**678 872,10 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1728/17

678 872,10 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**678 872,10 Kč**

**Celkem**

---

**678 872,10 Kč**

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

**678 872,10 Kč**

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

**678 870,- Kč**

slovy: Šestsetšedesátosmtisícosmsetšedesát 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 1 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.



### **Inzerované nabídky pronájmů :**

Záběhlická 1 + 1 28 m<sup>2</sup> byt po rekonstrukci v dobrém stavu v 3.NP, vybavení standard, bez výtahu  
7 000,-Kč/měs (250,-Kč/m<sup>2</sup>)

Přesličková 1 + kk upravené 1 + 1 27 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, nezařízený, byt v 2. NP, sklep,  
8 000,-Kč/měs (296,-Kč/m<sup>2</sup>)

Kounická 1 + kk 24 m<sup>2</sup> vybavení, po rekonstrukci, byt v 2.NP, nová kuchyňská linka, sklep  
6 600,-Kč/měs (275,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 274,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce</sub> pramenu ceny 0.85 = 233,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$26.30 \text{ m}^2 \times 170, -\text{Kč/m}^2 = 4\,471, -\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 000,-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 4 000,-Kč = 48 000,-Kč

$C_v = 48\,000 / 8 \times 100 = 600\,000, -\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 600 000,-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 :**

Záběhlická 1 + 1 27 m<sup>2</sup>, panelový dům v 3.NP s výtahem, dům i byt po rekonstrukci, sklep.  
1 350 000,-Kč (50 000,-Kč/m<sup>2</sup>)

Záběhlická 1 + 1 30 m<sup>2</sup>, v 5.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, vytápění WAW  
1 680 000,-Kč (56 000,-Kč/m<sup>2</sup>)

Narcisová 1 + 1 27 m<sup>2</sup>, v 3.NP výtah, po kompletní rekonstrukci dům i byt, panelový dům,  
1 350 000,-Kč (50 000,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 52 000,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85 =  
= 44 200,-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 :

$$35\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 26.30\text{ m}^2 = 920\,500,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru  
1 + 1 (KK), v Praze 10 - 1 950 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 920 500,-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 199/2014 Sb.	678 872,-Kč
Výnosová metoda	600 000,-Kč
Porovnávací metoda	920 500,-Kč

$$CO = (678\,872 + 600\,000 + 920\,500) / 3 = 733\,124,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **733 000,-Kč**

(slovy : sedmsetřicettřítisícKč)

V Praze 28.10.2014

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. 2974/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2974/2014.