

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3154/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1931/15 v objektu čp. 1931/5, ulice Škvorecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2773/7, 2773/8 a 2773/9 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 16.3.2015 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 2 vyhotoveních.

V Praze 23.3.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1931/15 v objektu čp. 1931/5, ulice Škvorecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2773/7, 2773/8 a 2773/9 na katastrálním území Strašnice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1931/15  
Adresa předmětu ocenění: Škvorecká 1931/5  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Strašnice  
Počet obyvatel: 1 243 201

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.3.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 15479 ze dne 11.3.2015  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2015  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

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

Na LV č.15479 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 41.40 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Škvorecká, která je souběžná s ulicí Úvalskou, která je kolmá na ulici Černokosteleckou a v blízkosti domu tvoří frekventovanou křižovatku. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Černokostelecká, autobus v ulici Úvalské i Černokostelecké. Nejbližší metro depo Hostivař a Skalka (dvě stanice tramvajů nebo autobusů). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná zdvojená

a plastová, vstupní dveře plastové prosklené s nadsvětlíkem, zádveří uzavřeno plastovými prosklenými dvoukřídlými dveřmi, schody teracové, podlahy z teracové dlažby. Balkony na mezipodestách jsou přístupné prosklenými plastovými dveřmi . Na chodbě hydrant nebo hasící přístroje. Fasáda domu v břizolitová v dobrém stavu . Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1931/15**

## **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 - byt v 1.NP	I	-0,06
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	I	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	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

<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	0,01
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 - Vlivy snižující cenu - v blízkosti velmi frekventované křižovatky Černokostelecká a Úvalská	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,846}$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1931/15**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů (průchozí) kuchyně, předsíně, koupelny, WC. Okna dřevěná zdvojená, dveře hladké plné do ocelových zárubní a do pokojů a kuchyně chybí pouze ocelová zárubeň, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy PVC. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s nižšími obklady, WC samostatné s mísou kombi s nízkými obklady z palubek. Hygienické zázemí je siporexovým jádrem. Kuchyň vybavena starší linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem. Vytápění ústřední. V předsíni a původní vestavené skříňe a v kuchyni vestavěná spížka. Bytová jednotka vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

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

#### **Pozemky**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 62.

#### **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	2773/7	254,00	3 410,00	866 140,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2773/8	241,00	3 410,00	821 810,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2773/9	240,00	3 410,00	818 400,-
<b>Ostatní stavební pozemky - celkem</b>					<b>2 506 350,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 2 506 350,- Kč**

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

Pozemky = 2 506 350,-Kč  
 2 506 350,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 506 350,- Kč**

#### **Vlastní ocenění jednotky**

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	35 452,- Kč/m <sup>2</sup>

## Podlahové plochy bytu

### koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	6,00 * 1,00 =	6,00 m <sup>2</sup>
předsíň:	5,10 * 1,00 =	5,10 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,00 * 1,00 =	2,00 m <sup>2</sup>
WC:	0,80 * 1,00 =	0,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,30 * 1,00 =	12,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	15,20 * 1,00 =	15,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		41,40 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 4.NPs výtahem	III	0,05
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - východ do ulice Úvalské	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - siporexové jádro	II	-0,10
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 - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,476}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,940**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,900**

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>v</sub> = 35 452,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,476 = 16 875,15 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 41,40 m<sup>2</sup> \* 16 875,15 Kč/m<sup>2</sup> \* 0,940 \* 0,900 = 591 042,- Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **591 042,- Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 2 506 350,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 414 / 26 451

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,506\,350,- \text{ Kč} * 414 / 26\,451 = 39\,228,34 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 39 228,34 Kč

**Bytová jednotka č. 1931/15 - zjištěná cena** = **630 270,34 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1931/15

630 270,30 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**630 270,30 Kč**

**Celkem**

---

**630 270,30 Kč**

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

**630 270,30 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1931/15

630 270,30 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**630 270,30 Kč**

**Celkem**

---

**630 270,30 Kč**

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

**630 270,30 Kč**

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

**630 270,- Kč**

slovy: Šestsetřicettisícdvěstěsedmdesát 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 1/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 400,-Kč/měs.



### Inzerované nabídky pronájmů :

V Olšínách 2 + 1 39 m<sup>2</sup>, původní stav, v 2.NP bez výtahu, vybavení , sklep,  
5 500,-Kč/měs (141,-Kč/m<sup>2</sup>)

Nad Primaskou 2 + 1 42 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, s vybavením v 4.NP dům po rekonstrukci, sklep,  
spíž, bez výtahu  
9 500,-Kč/měs (226,-Kč/m<sup>2</sup>)

V Olšínách 2 + 1 45 m<sup>2</sup> byt po částečné rekonstrukci, v 3.NP bez výtahu, spíž, sklep,  
částečně vybavený  
6 000,-Kč/měs (133,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 167,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.85 = 142,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$41.40 \text{ m}^2 \times 130,-\text{Kč/m}^2 = 5\,382,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 800,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 4\,800,-\text{Kč} = 57\,600,-\text{Kč}$$

$$Cv = 57\,600 / 8 \times 100 = 720\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 720 000,-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 :

Škvorecká 2 + 1 49 m<sup>2</sup>, v 2.NP s výtahem, původní udržovaný byt, sklep, Objekt jako celek  
v dobrém stavu  
2 266 000,-Kč (46 245,-Kč/m<sup>2</sup>)

Mirošovická 2 + 1 47 m<sup>2</sup>, v 2.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, sklep dům v dobrém stavu  
1 950 000,-Kč (41 489,-Kč/m<sup>2</sup>)

Černokostelecká 2 + 1 43 m<sup>2</sup>, v 3.NP, velmi dobrý stav po částečné rekonstrukci, bez výtahu, sklep  
1 999 000,-Kč (46 488,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 44 741,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 38 030,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$35\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 41.40\,\text{m}^2 = 1\,449\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 500 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 1 449 900,-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.	630 270,-Kč
Výnosová metoda	720 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 449 000,-Kč

$$CO = (630\,270 + 720\,000 + 1\,449\,000) / 3 = 933\,090,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **933 000,-Kč**

(slovy : devětsetřicettřítisícKč)

V Praze 23.3.2015

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.7.

## **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. 3154/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3154/2015.