

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3329/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 918/24 v objektu čp. 918/16, ulice Černokostelecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1218 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 4.1.2016 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 19.1.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 918/24 v objektu čp. 918/16, ulice Černokostelecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1218 na katastrálním území Strašnice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 918/24  
Adresa předmětu ocenění: Černokostelecká 918/16  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Strašnice  
Počet obyvatel: 1 259 079

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.1.2016.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16821 ze dne 18.12.2015  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2015/2016  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

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

Na LV č.16821 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 46.50 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep **k užívání** o velikosti 2.00 m<sup>2</sup>, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů v řadové zástavbě situovaný při ulici Černokostelecká. Průčelí domu se vstupem je situované do frekventované ulice s výhledem na činžovní vily. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Černokostelecká, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost tramvaj k metru Želivského tři stanice nebo docházková vzdálenost metro Starostrašnická (stanice tramvaj, pěšky 550 m). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová na chodbách prosklené plastové dveře v prosklené stěně zajišťující vstup na balkony. Vchodové dveře plastové částečně prosklené s nadsvětlíkem, vstupní část do objektu tvoří zádveří uzavřené prosklenými dřevěnými původními lítacími dveřmi. Podlaha zádveří, chodby a podest je teracová a schody teracové. Na mezipodestách hasící přístroj v prvním podlaží hydrant. Fasáda domu v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 25 bytových jednotek a 2 nebytové prostory.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 918/24**

## **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. a č. 345/2015 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 poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná 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 záplav	IV	1,00

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

### **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 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 zvláště ve večerních hodinách	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Tramvaj ulice Černokostelecká, metro a autobus Starostrašnická 550 m	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - při frekventované Černokostelecké	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,910}$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 918/24**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíň, spíže, WC a koupelny dle vymezení jednotek. K bytové jednotce patří sklep k užívání, který není započítán do podlahové plochy bytu. Okna plastová, okna ze světlíku do předsíň, spíže a koupelny dřevěná původní jednoduchá, dveře do pokoje a kuchyně původní dřevěné rámové z jedné třetiny prosklené (chybí skleněné výplně) do dřevěné zárubně, dveře do koupelny, spíže a WC původní dřevěné hladké do dřevěných zárubní bez klik s otevíráním na klíč. Vstupní dveře hladké původní do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji parkety k renovaci, v kuchyni lino, v předsíni a spíži teraco, koupelně a WC dlažby (1998). Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s keramickým obkladem stěn (1200 mm). WC mísa kombi s nižším obkladem stěn. Kuchyň bez vybavení pouze obklady k lince s baterií a el. ohříváčem průtokovým. Vytápění topidly WAW (2003), ohřev vody karmou (2002) umístěnou v koupelně (rozvody vedeny po stěně). V koupelně, předsíni a WC podhled s osvětlením ze sádkkartonu bez finálního ošetření. Bytová jednotka vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

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

#### **Pozemek parc.č. 1218**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015/2016 mapový list č. 61.

#### **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	1218	508,00	4 910,00	2 494 280,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			508,00 m <sup>2</sup>		<b>2 494 280,-</b>

$$\text{Pozemek parc.č. 1218 - zjištěná cena} = \mathbf{2\,494\,280,- \text{ Kč}}$$

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

Pozemek parc.č. 1218	=	2 494 280,-Kč
		2 494 280,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 494 280,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	66 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	37 061,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
předsíň:	7,00 * 1,00 = 7,00 m <sup>2</sup>
koupelna:	3,30 * 1,00 = 3,30 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 * 1,00 = 1,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	22,00 * 1,00 = 22,00 m <sup>2</sup>
kuchyň:	12,00 * 1,00 = 12,00 m <sup>2</sup>
spíž:	1,00 * 1,00 = 1,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	46,50 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 - 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 5.NP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoj a kuchyň na severní stranu	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a WC samostatné	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 - WAW	II	-0,02
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 stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,690 = \mathbf{0,449}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,910$**

#### **Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,449 = 16\,640,39 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 46,50 \text{ m}^2 * 16\,640,39 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,910 = 704\,138,10 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 704 138,10 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 2 494 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 465 / 12 507

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,494\,280,- \text{ Kč} * 465 / 12\,507 = 92\,735,28 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 92 735,28 Kč

**Bytová jednotka č. 918/24 - zjištěná cena = 796 873,38 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 918/24

796 873,40 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**796 873,40 Kč**

**Celkem**

---

**796 873,40 Kč**

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

**796 873,40 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 918/24

796 873,40 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**796 873,40 Kč**

**Celkem**

---

**796 873,40 Kč**

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

**796 873,40 Kč**

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

**796 870,- Kč**

slovy: Sedmsetdevadesátšesttisícosemsetdesát 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 2/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.



### **Inzerované nabídky pronájmů :**

Černokostelecká 1 + 1 48 m<sup>2</sup> v 5.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, vybavení standard, sklep,  
9 000,-Kč/měs (188,-Kč/m<sup>2</sup>)

Starostrašnická 1 + 1 45 m<sup>2</sup> byt po rekonstrukci, s vybavením v 3.NP bez výtahu, sklep, spíž  
9 000,-Kč/měs (200,-Kč/m<sup>2</sup>)

Na Třebešíně 1 + 1 43 m<sup>2</sup> byt po rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, spíž, sklep,  
10 000,-Kč/měs (233,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 207,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.90 = 186,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$46.50 \text{ m}^2 \times 180,-\text{Kč/m}^2 = 8\,370,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 800,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 7 800,-Kč = 93 600,-Kč

$Cv = 93\,600 / 8 \times 100 = 1\,170\,000,-\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 170 000,-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 - porovnávané nemovitosti :**

Kralická 1 + 1 48 m<sup>2</sup>, v 3.NP bez výtahu , po částečné rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.

2 200 000,-Kč (45 833,-Kč/m<sup>2</sup>)

Věšínova 1 + 1 42 m<sup>2</sup>, v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep, dům v dobrém stavu  
2 099 000,-Kč (49 976,-Kč/m<sup>2</sup>)

V Olšinách 1 + 1 44 m<sup>2</sup>, v 4.NP s výtahem, po částečné rekonstrukci, sklep  
2 290 000,-Kč (52 045,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 49 285,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.90  
= 44 356,-Kč/m<sup>2</sup>

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 44 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$44\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 46.50\text{ m}^2 = 2\,046\,800,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru  
1 + 1(kk) v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 2 046 000,-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 345/2014 Sb.	796 873,-Kč
Výnosová metoda	1 170 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 046 000,-Kč

$$CO = (796\,873 + 1\,170\,000 + 2\,046\,000) / 3 = 1\,337\,624,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 338 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliontřístatřicet tisíc Kč)

V Praze 19.1.2015

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.2.

## **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. 3329/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3329/2016.