

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2898/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.1291/15 v objektu čp. 1291/25, Kubánské náměstí, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1820/3 a 1821/3 na katastrálním území Vršovice.

**Objednatel znaleckého posudku:** Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68  
10138 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účel prodeje elektronickou aukcí.

**Podle stavu ke dni 1.6.2014 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

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

V Praze 22.6.2014

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1291/15 v objektu čp. 1291/25, Kubánské náměstí, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1820/3 a 1821/3 na katastrálním území Vršovice.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1291/15
Adresa předmětu ocenění:	Kubánské náměstí 1291/25 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 246 780

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.6.2014.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11697 ze dne 23.6.2014  
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.11697 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 59,60 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3,30 m<sup>2</sup>. Objekt je situovaný na Kubánském náměstí v zástavbě bytových domů v blízkosti areálu Slavie. Jedná se o bytový dům uzavírající svým průčelím celý blok mezi Vladivostockou ulicí a Vršovickou. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici V Olšínách a Kubánském náměstí. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici V Olšínách nebo Na Hroudě. Nejbližší metro Starostrašnická (tři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s šesti nadzemními podlažními s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou a klempířskými prvky z

pozinkovaného plechu, svod nový. Fasáda objektu břizolitová v zachovalém stavu. Vstupní dveře ocelové prosklené drátěným sklem s nadsvětlíkem. Vstupní část uzavřena původními prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Podlaha zádveří z původní dlažby. Schody teracové, podlahy teraco. Okna na chodbách dřevěná zdvojená. Osazeny jsou hydranty a hasící přístroje. Objekt je udržovaný postavený v šedesátých letech.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1291/15**

## **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. 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. 1291/15**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže dle vymezení jednotek. Okna dřevěná zdvojená, v pokoji atriové okno dřevěné zdvojené, dveře původní plné a prosklené do ocelových zárubní, dveře do jednoho z pokojů chybí pouze rám, vstupní dveře dýhované hladké do ocelové zárubně. Podlahy - v pokojích parkety vyžadující repasi a renovaci, ve spíži, WC, kuchyni, koupelně a předsíni původní dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC samostatné s nádržkou umístěnou v technickém prostoru bez obkladů (tapeta). Kuchyň vybavena rozpadající se linkou s dřezem a plynovým sporákem. Vytápění ústřední (radiátory litinové). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

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

#### **Pozemky parc.č. 1820/3 a 1821/3**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice 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	1821/3	244,00	4 450,00	1 085 800,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1820/3	254,00	4 450,00	1 130 300,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					<b>2 216 100,-</b>

**Pozemky parc.č. 1820/3 a 1821/3 - zjištěná cena = 2 216 100,- Kč**

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

Pozemky parc.č. 1820/3 a 1821/3 = 2 216 100,-Kč  

---

2 216 100,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 216 100,- Kč**

## Vlastní ocenění jednotky

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	54 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	9,20 * 1,00 =	9,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,60 * 1,00 =	18,60 m <sup>2</sup>
pokoj:	14,10 * 1,00 =	14,10 m <sup>2</sup>
předsíň:	12,50 * 1,00 =	12,50 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,70 * 1,00 =	2,70 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
spíž:	1,50 * 1,00 =	1,50 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		59,60 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 - 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 6.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - východ , západ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	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 - 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 - (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = \mathbf{0,730}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,342}$$

#### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než	II	-0,03

nabídka		
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,960}$$

### 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) - tramvaj stanice - před domem	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	II	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

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,342 = 16\,269,62 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 59,60 \text{ m}^2 * 16\,269,62 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,009 = 939\,260,52 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{939\,260,52 \text{ Kč}}$$

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 216 100,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 596 / 22 766

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,216\,100,- \text{ Kč} * 596 / 22\,766 = 58\,016,15 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{58\,016,15 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1291/15 - zjištěná cena} = \mathbf{997\,276,67 \text{ Kč}}$$

8

## C. REKAPITULACE

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1291/15	997 276,70 Kč
1. Ocenění staveb celkem	997 276,70 Kč

---

Celkem	997 276,70 Kč
--------	---------------

---

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	997 276,70 Kč
---	---------------

### Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1291/15	997 276,70 Kč
1. Ocenění staveb celkem	997 276,70 Kč

---

Celkem	997 276,70 Kč
--------	---------------

---

Rekapitulace výsledných cen, celkem	997 276,70 Kč
-------------------------------------	---------------

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 997 280,- Kč**

slovy: Devětsetdevadesátsedmtisícdvěstěosmdesát 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 :

U Slavie 2 + 1 60 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, ve 2.NP výtah, sklep, vybavený  
11 250,-Kč (187.50 Kč/m<sup>2</sup>)

Ruská 2 + 1 63 m<sup>2</sup> dobrý udržovaný stav, zařízený standardní byt v 4.NP bez výtahu  
9 000,-Kč (143,-Kč/m<sup>2</sup>)

Mexická 2 + 1 60 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, vybavený v 5.NP s výtahem, sklep  
12 000,-Kč (200,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce 177,-Kč x K<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 150,-Kč/m<sup>2</sup>

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

59.60 m<sup>2</sup> x 120,- Kč = 7 152,-Kč

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou  
6 500,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 6 500,-Kč = 78 000,-Kč

Cv = 78 000 / 8 x 100 = 975 000,-Kč

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 975 000,-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 :

Ruská	2 + 1	63 m <sup>2</sup> , v dobrém stavu udržovaný v 2.NP bez výtahu, sklep	
2 799 000,-Kč			(44 429,-Kč/m <sup>2</sup> )
Kubánské nám.	2 + 1	66.30 m <sup>2</sup> , stav po částečné rekonstrukci v 3.NP s výtahem, sklep	
2 880 000,-Kč			(45 498,-Kč/m <sup>2</sup> )
Jakutská	2 + 1	59 m <sup>2</sup> původní udržovaný stav, ve 6.NP s výtahem, dům po částečné rekonstrukci, sklep	
2 549 000,-Kč			(43 203,-Kč/m <sup>2</sup> )
Na Hroudě	2 + 1	58 m <sup>2</sup> , po rekonstrukci, v 3.NP s výtahem, dům po rekonstrukci, sklep	
2 620 000,-Kč			(45 172,-Kč)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce  $44\,576,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85$   
 $= 37\,890,-\text{Kč}/\text{m}^2$

Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena  
34 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$34\,000,-\text{Kč} \times 59.60\text{ m}^2 = 2\,026\,400,-\text{Kč}$$

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

**SROVNÁVACÍ METODA 2 026 400,-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.	997 277,-Kč
Výnosová metoda	975 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 026 400,-Kč

$$CO = (997\,277 + 975\,000 + 2\,026\,400) / 3 = 1\,332\,892,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 333 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliontřístatřicettřicetKč)

V Praze 22.6.2014

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.8.

## **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. 2898/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2898/2014.