

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3139/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1291/9 v objektu čp. 1291/25, Kubánské náměstí, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1821/3 a 1820/3 na katastrálním území Vršovice.

**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 18.4.2015

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1291/9 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.1291/9
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:	1 243 201

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.4.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11697 ze dne 11.3.2015  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2015

### **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 nemovité věci**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + kk o velikosti 60.00 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 1.95 m<sup>2</sup>, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. 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 s 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 dvoukřídlými prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Podlaha zádveří z původní dlažby. Schody teracové, podlahy teraco. Okna na chodbách dřevěná zdvojená. Osazeny jsou hydranty a hasicí 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. 1291/9**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Oceňování 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., 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 dlhším trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
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 - Bez vlivu	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

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

### **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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 možnostmi parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,006$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1291/9**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, pokoje s kuchyňským koutem, WC, předsíně, koupelny a spíže dle vymezení jednotek. Okna dřevěná zdvojená, v jednom z pokojů francouzské okno s proskleným zábradlím, dveře původní plně a prosklené (prosklené ze 2/3) do ocelových zárubní ošetřené, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou, která je lokálně poškozená. Podlahy - v pokojích parkety vyžadující renovaci, v pokoji s kuchyňským koutem parkety a PVC oddělené přechodovou lištou, ve spíži původní dlažba, na WC a v koupelně dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obklady do výšky 2100 mm, WC samostatné s mísou kombi s obklady do výšky 2100 mm. Kuchyň vybavena standardní linkou s plynovým sporákem, nerez dřezem a digestoří s obkladem k lince (1998). V předsíni vestavěné skříně a jedna skřín pod stropní konstrukcí. Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky : provedeny byly stavební úpravy v roce 1998, bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy.

### **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 2015 mapový list č. 61.

#### **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	1821/3	244,00	5 030,00	1 227 320,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1820/3	254,00	5 030,00	1 277 620,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			498,00 m <sup>2</sup>		<b>2 504 940,-</b>

**Pozemky parc.č. 1820/3 a 1821/3 - zjištěná cena = 2 504 940,- Kč**

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

Pozemky parc.č. 1820/3 a 1821/3 = 2 504 940,-Kč  
**2 504 940,- Kč**

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 504 940,- Kč

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 21  
 Stáří stavby: 55 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj s KK:	18,80 *	1,00 =	18,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	14,70 *	1,00 =	14,70 m <sup>2</sup>
pokoj:	9,10 *	1,00 =	9,10 m <sup>2</sup>
předsíň:	12,40 *	1,00 =	12,40 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 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:			60,00 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 - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - východ a západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, 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 - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně zvyšující cenu - vestavěné skříně v předsíni	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + 0,02 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = 0,725$$

Index vybavení  $I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,745 = 0,754$

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,070$

#### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,754 = 32\,694,95 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 60,00 \text{ m}^2 * 32\,694,95 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,070 = 1\,973\,074,84 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 973 074,84 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 2 504 940,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 600 / 22 766

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,504\,940,- \text{ Kč} * 600 / 22\,766 = 66\,017,92 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 66 017,92 Kč

**Bytová jednotka č. 1291/9 - zjištěná cena = 2 039 092,76 Kč**

## C. REKAPITULACE

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1291/9	2 039 092,80 Kč
1. Ocenění staveb celkem	2 039 092,80 Kč

---

Celkem	2 039 092,80 Kč
--------	-----------------

---

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	2 039 092,80 Kč
---	-----------------

### Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1291/9	2 039 092,80 Kč
1. Ocenění staveb celkem	2 039 092,80 Kč

---

Celkem	2 039 092,80 Kč
--------	-----------------

---

Rekapitulace výsledných cen, celkem	2 039 092,80 Kč
-------------------------------------	-----------------

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 039 090,- Kč**

slovy: Dvamilionytřicetdevěttisícdevadesát 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 3 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 800,-Kč/měs.



### Inzerované nabídky :

Kodaňská	3 + kk	60 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci, ve 4.NP výtah, sklep, vybavený	
				15 000,-Kč (250,- Kč/m <sup>2</sup> )
Tolstého	3 + kk	57 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci, zařízený byt v 5.NP s výtahem,sklep	
				11 000,-Kč (193,-Kč/m <sup>2</sup> )
Omská	3 + kk	60 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci, vybavený v 2.NP s výtahem, sklep	
				13 760,-Kč (229,-Kč/m <sup>2</sup> )

---

$$\text{Průměrná cena za m}^2 \text{ podlahové plochy v nabídce } 224,-\text{Kč} \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 = \\ = 190,-\text{Kč/m}^2$$

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

$$60.00 \text{ m}^2 \times 170,- \text{Kč} = 10\,200,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 9 700,-Kč/měs.

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

$$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra \% kapitalizace} \times 100 \%$$

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 9\,700,-\text{Kč} = 116\,400,-\text{Kč} / \text{rok}$$

$$Cv = 116\,400 / 8 \quad \times 100 = 1\,455\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 455 000,-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 :

Karpatská	3 + kk	58 m <sup>2</sup>	původní udržovaný stav v 2.NP bez výtahu, sklep	
				2 750 000,-Kč (47 414,-Kč/m <sup>2</sup> )

Na Louži 3 + kk 57 m<sup>2</sup>, po rekonstrukci v 2.NP s výtahem, sklep  
2 800 000,-Kč (49 123,-Kč/m<sup>2</sup>)

Ruská 3 + kk 62 m<sup>2</sup>, po rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, dům po rekonstrukci, sklep  
2 499 000,-Kč (40 306,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce 45 614,-Kč/m<sup>2</sup> x K<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 38 772,-Kč/m<sup>2</sup>

Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena  
37 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$37\,000,-\text{Kč} \times 60.00\text{ m}^2 = 2\,220\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytovou jednotku  
3 + 1 (kk) v Praze 10 - 3 000 000,-Kč.

**SROVNÁVACÍ METODA 2 220 000,-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.	2 039 093,-Kč
Výnosová metoda	1 455 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 220 000,-Kč

$$CO = (2\,039\,093 + 1\,455\,000 + 2\,220\,000) / 3 = 1\,904\,698,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 905 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondevětsetpěttisícKč)

V Praze 18.4.2015

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10.

## **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. 3139/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3139/2015.