

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3208/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 423/7 v objektu čp. 423/14, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1532/3 a 1532/9 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 15.6.2015 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 dvou vyhotoveních.

V Praze 29.7.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 423/7 v objektu čp. 423/14, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1532/3 a 1532/9 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.423/7
Adresa předmětu ocenění:	Jakutská 423/14 100 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 25.7.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9350 ze dne 9.6.2015  
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. 9350 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 + 0 o velikosti 28.50 m<sup>2</sup> s balkonem k užívání o velikosti 2.00 m<sup>2</sup> ze společných částí domu - dle prohlášení vlastníka. K bytové jednotce nepatří sklep k užívání. Objekt je situovaný v ulici Jakutská kolmé na ulici Litevská v bloku bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - Kubánské náměstí, nebo vzdálenější autobusová linka v Ruské ulici. Neblížší metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost dobrá. Bytový dům je podsklepený s dvěma nadzemními podlažními (2.PP nepoužívaný kryt CO) a v 1.PP technické zázemí a společné části domu. Vrchní část domu je šestipodlažní, kde šesté podlaží je stavebně využité (valbová střecha). V objektu je výtah s nástupem v podzemním podlaží a zvýšeném přízemí. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda břizolitová, vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené, podlahy teracové, schody teracové, okna na chodbě plastová v prvním podlaží na chodbě luxvery.

Bytový dům je užíván od roku 1958 a jeho stavebně technický stav je dobrý.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### 1.1.1. Bytová jednotka č. 423/7

## **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., 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 spoluhl. 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

5

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

### **Index polohy**

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

<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 možností parkování na pozemku	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 - 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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 423/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP) šestipodlažního (5.NP + podkroví) objektu kombinované konstrukce betonové prvky + zdivo) s výtahem. Bytová jednotka je charakterizována jako 1 + 0 sestává z pokoje, koupelny, WC, předsíně a balkonu. K bytové jednotce nepatří sklepní kóje k užívání. Okno dřevěné zdvojené s francouzskými dveřmi na balkon, dveře do koupelny, WC a pokoje původní prosklené do ocelových zárubní, vstupní hladké plně do ocelové zárubně. Podlahy na WC, v koupelně a balkonu dlažba, v předsíni koberec a v pokoji s malou linkou koberec na lino. V pokoji je umístěna malá linka s nerez dřezem. V koupelně vana se závěsem a umyvadlo s keramickým obkladem stěn, WC samostatné se zavěšenou nádržkou bez obkladu stěn pouze sokl. V předsíni botník s věšákem. Objekt byl kolaudován v roce 1958. Stavebně technický stav bytové jednotky je udržovaný, vyžaduje menší stavební úpravy a opravy. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemky

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	1532/3	294,00	5 030,00	1 478 820,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1532/9	341,00	5 030,00	1 715 230,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			635,00 m <sup>2</sup>		<b>3 194 050,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 3 194 050,- Kč**

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

Pozemky = 3 194 050,-Kč

---

3 194 050,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 194 050,- Kč**

#### Vlastní ocenění jednotky

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	57 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m <sup>2</sup>

## Podlahové plochy bytu

### koeficient dle typu podlahové plochy

Pokoj:	21,00 * 1,00 =	21,00 m <sup>2</sup>
Koupelna:	2,70 * 1,00 =	2,70 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 * 1,00 =	1,20 m <sup>2</sup>
Předsíň:	3,60 * 1,00 =	3,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>28,50 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 - 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 - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna a samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon ze společných částí domu	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění	III	0,00
9. Kriterium jině 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 stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 57 let:

$$s = 1 - 0,005 * 57 = \mathbf{0,715}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,765 = \mathbf{0,735}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 1,000**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,060**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,735 = 31\,871,07 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 28,50 \text{ m}^2 * 31\,871,07 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 962\,825,02 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **962 825,02 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 3 194 050,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 285 / 12 428

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 194 050,- Kč \* 285 / 12 428 = 73 246,24 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 73 246,24 Kč

**Bytová jednotka č. 423/7 - zjištěná cena** = **1 036 071,26 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 423/7

1 036 071,30 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 036 071,30 Kč**

**Celkem**

**1 036 071,30 Kč**

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

**1 036 071,30 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 423/7

1 036 071,30 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 036 071,30 Kč**

**Celkem**

**1 036 071,30 Kč**

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

**1 036 071,30 Kč**

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

**1 036 070,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřicetšesttisícsešmdesát 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 IPhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky - garsoniéry dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.



### Inzerované nabídky pronájmů bytových jednotek :

Orelská garsonka	25 m <sup>2</sup>	po částečné rek., ve 4.NP s výtahem	vybavení standard.	
8000,-Kč				(320,-Kč/m <sup>2</sup> )
Bulharská	1 + kk	28 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci, ve 2.NP ,bez výtahu ,vybavený	
8000,-Kč				(286,-Kč/m <sup>2</sup> )
V Olšínách	1 + kk	32 m <sup>2</sup>	ve 3.NP bez výtahu, dobrý udržovaný stav	
6 700,-Kč				(209,-Kč/m <sup>2</sup> )

-----  
Průměrná nabídková cena činí : 272,-Kč/m<sup>2</sup> x K<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.85 = 231,- Kč/m<sup>2</sup>

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

$$28.50 \text{ m}^2 \times 210,- \text{ Kč/m}^2 = 5\,985,- \text{ Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 5 500,-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 5 500,-Kč = 66 000,-Kč

$$Cv = 66\,000 / 8 \times 100 = 825\,000,- \text{ Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 825 000,-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 :

Slovinská	1 + kk	o výměře 30.35 m <sup>2</sup>	, v 5.NP s výtahem dobrý stav po částečné rekonstrukci	
2 140 000,-Kč				(70 511,-Kč/m <sup>2</sup> )
Vršovická	1+ kk	o výměře 28 m <sup>2</sup>	, 4.NP bez výtahu, po rekonstrukci	
1 850 000,-Kč				(66 071,-Kč/m <sup>2</sup> )

Na Spojce 1 + kk o výměře 31 m<sup>2</sup>, po rekonstrukci ve 2.NP s výtahem, sklep.  
1 990 000,-Kč (64 194,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena v nabídce 66 925,-Kč/m<sup>2</sup>

$$66\,925,-\text{Kč/m}^2 \times K_{\text{redukce pramenu ceny}} 0.85 = 56\,887,-\text{Kč/m}^2$$

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena 49 000,-Kč/m<sup>2</sup>.

$$49\,000,-\text{Kč} \times 28.50\text{ m}^2 = 1\,396\,500,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytovou jednotku (garsoniera) v Praze 10 - 2 000 000,-Kč.

**SROVNÁVACÍ METODA 1 396 500,-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.	1 036 071,-Kč
Výnosová metoda	825 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 396 500,-Kč

$$CO = (1\,036\,071 + 825\,000 + 1\,396\,500) / 3 = 1\,085\,857,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 086 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionosmdesátšestisícKč)

V Praze 29.7.2015

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.11.

## **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. 3208/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3208/2015.