

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3212/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1203/1 v objektu čp. 1202/17, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1500/1, 1499/1, 1500/6, 1498/1, 1499/6, 1498/6, 1497/1, 1497/6, 1491/4 a 1496/2 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 27.7.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1203/1 v objektu čp. 1203/17, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1500/1, 1499/1, 1500/6, 1498/1, 1499/6, 1498/6, 1497/1, 1497/6, 1491/4 a 1496/2 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1203/1  
Adresa předmětu ocenění: Jakutská 1203/17  
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 24.7.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12289 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. 12289 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 39.70 m<sup>2</sup> dle prohlášení vlastníka. K bytové jednotce patří sklep o velikosti 2.25 m<sup>2</sup>, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v ulici Jakutská, která je kolmá na ulici Litevská. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - Kubánské náměstí, nebo vzdálenější autobusová linka v Ruské ulici. Neblíže metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost dobrá. Bytový dům je podsklepený ( technické zázemí a společné části domu). Vrchní část domu pětipodlažní bez výtahu. Vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, okna plastová, objekt zateplený s novou fasádou a klempířskými prvky pozink a svody v plastu. Zádveří uzavřeno prosklenou dřevěnou stěnou s lítacími dveřmi. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové a

dlažby, v zádveří původní dlažba. Na mezipodestách hasící přístroj. Bytový dům je užíván od roku 1955 a jeho stavebně technický stav je udržovaný. V budově je 75 bytových jednotek a 1 nebytová jednotka.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1203/1**

## **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 - Poptávka nižší než nabídka - 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	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

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

### **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 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 - 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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,987$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1203/1**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží (zvýšeném) podsklepeného pětipodlažního objektu (kombinované konstrukce betonové prvky + zdivo) bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 1 + 1 a sestává z pokoje, koupelny, WC, předsíně, kuchyně. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna plastová (žaluzie), dveře do koupelny, WC dřevěné rámové do ocelové zárubně původní a do pokoje zatahovací koženkové do ocelové zárubně, dveře do kuchyně chybí pouze ocelová zárubeň, vstupní dveře hladké původní do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji parkety, v kuchyni a předsíni PVC imitace dřeva, v koupelně a WC dlažba. V předsíni původní vestavená skříň, kuchyň vybavena linkou (původní) s plastovým dřezem bez sporáku. V kuchyni podparapetní skříň původní. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s původními skleněnými obklady ošetřenými nástřikem, WC samostatné s nádržkou umístěnou v technickém prostoru bez obkladu stěn pouze sokl. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky 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	1500/1	257,00	5 030,00	1 292 710,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1499/1	232,00	5 030,00	1 166 960,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1500/6	5,00	5 030,00	25 150,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1498/1	227,00	5 030,00	1 141 810,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1499/6	8,00	5 030,00	40 240,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1498/6	70,00	5 030,00	352 100,-

§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1497/1	165,00	5 030,00	829 950,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1497/6	50,00	5 030,00	251 500,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1491/4	82,00	5 030,00	412 460,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1496/2	103,00	5 030,00	518 090,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 199,00 m <sup>2</sup>		<b>6 030 970,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 6 030 970,- Kč**

### Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 6 030 970,-Kč  
6 030 970,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 6 030 970,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 21  
 Stáří stavby: 60 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Pokoj:	19,60 * 1,00 = 19,60 m <sup>2</sup>
Koupelna:	2,60 * 1,00 = 2,60 m <sup>2</sup>
WC:	0,90 * 1,00 = 0,90 m <sup>2</sup>
Předsíň:	7,40 * 1,00 = 7,40 m <sup>2</sup>
kuchyň:	9,20 * 1,00 = 9,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	<u>39,70 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 - bloky	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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní	III	0,00

provedení - koupelna, WC		
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 - centrální vytápění	III	0,00
9. Kriterium jinde 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 + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,720 = \mathbf{0,667}$$

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

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,050$**

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,667 = 28\,922,45 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 39,70 \text{ m}^2 * 28\,922,45 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,050 = 1\,133\,294,39 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,133\,294,39 \text{ Kč}}$$

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

Zjištěná cena pozemku: 6 030 970,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 397 / 44 980

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$6\,030\,970,- \text{ Kč} * 397 / 44\,980 = 53\,230,22 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 53\,230,22 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1203/1 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{1\,186\,524,61 \text{ Kč}}}$$

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1203/1 1 186 524,60 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 186 524,60 Kč**

---

**Celkem 1 186 524,60 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 186 524,60 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1203/1 1 186 524,60 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 186 524,60 Kč**

---

**Celkem 1 186 524,60 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 186 524,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 186 530,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostoosmdesátšesttisícpětsetřicet 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 - 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.



### Inzerované nabídky pronájmů :

Ruská	1 + 1	37 m <sup>2</sup> po rekonstrukci, vybavený ve 1.NP bez výtahu, sklep	(216,-Kč/m <sup>2</sup> )
8 000,-Kč			
Voroněžská	1 + 1	40 m <sup>2</sup> udržovaný, výtah v 1.NP, zařízený	(175,-Kč/m <sup>2</sup> )
7 000,-Kč			
Vršovická	1 + 1	38 m <sup>2</sup> po rekonstrukci v 1.NP s výtahem, spíž, ,sklep, zařízený	(200,-Kč/m <sup>2</sup> )
7 600,-Kč			

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce 197,-Kč/m<sup>2</sup>

$$197,-\text{Kč/m}^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.85 = 167,- \text{Kč/m}^2$$

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

$$39.70 \text{ m}^2 \times 175,- \text{Kč/m}^2 = 6 948,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 6 600,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6 600,-\text{Kč} = 79 200,-\text{Kč}$$

$$Cv = 79 200 / 8 \times 100 = 990 000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 990 000,-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.

Žitomířská 1 + 1 o výměře 40.90 m<sup>2</sup>, před rekonstrukcí, v sníženém 1.NP s výtahem, sklep, objekt dobrý udržovaný stav  
1 107 000,-Kč (27 066,-Kč/m<sup>2</sup>)

Jerevanská 1 + 1 o výměře 43 m<sup>2</sup>, původní stav v 1.NP výtah, sklep  
1 650 000,-Kč (38 372,-Kč/m<sup>2</sup>)

Kodaňská 1 + 1 o výměře 40 m<sup>2</sup>, po rekonstrukci v 1.NP bez výtahu,sklep  
2 160 000,-Kč (54 000,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce

$$39\,813,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 = 33\,841,-\text{Kč/m}^2$$

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

$$34\,000,-\text{Kč} \times 39.70\text{ m}^2 = 1\,349\,800,-\text{Kč}$$

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

**SROVNÁVACÍ METODA 1 349 800,-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.	1 186 525,-Kč
Výnosová metoda	990 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 349 800,-Kč

$$CO = (1\,186\,525 + 990\,000 + 1\,349\,800) / 3 = 1\,175\,442,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 175 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionstosedmdesátpěttisícKč)

V Praze 27.7.2015

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. 3212/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3212/2015.