

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3325/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1200/3 v objektu čp. 1200/11, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1509/1, 1505, 1504/1, 1503/1, 1504/2, 1503/5, 1502/5, 1501/6 a 1500/2 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 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 4.1.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1200/3 v objektu čp. 1200/11, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1509/1, 1505, 1504/1, 1503/1, 1504/2, 1503/5, 1502/5, 1501/6 a 1500/2 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1200/3
Adresa předmětu ocenění:	Jakutská 1200/11 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 259 079

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.12.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12295 ze dne 18.12.2015  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2015/2016

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

Na LV č. 12295 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 20.70 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 s dvěma podzemními podlažími (2.PP nepoužívaný kryt CO) a v 1.PP 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, 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 90 bytových jednotek a 1 nebytová - kryt CO.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1200/3**

## **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 - Poptávka nižší než nabídka - 1.NP	I	-0,02
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 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

### **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 - 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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,039}$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1200/3**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží (zvýšeném) podsklepeného (2.PP) pětipodlažního objektu (kombinované konstrukce betonové prvky + zdivo) bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 1 + 0 a sestává z pokoje, koupelny s WC a předsíně. Skutečný stav - předsíně s kuch. linkou, koupelna s WC a pokoj. Vstup do bytové jednotky ze zádveří domu. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okno plastové, dveře do koupelny s WC dřevěné rámové do ocelové zárubně původní a do pokoje ze dvou třetin prosklené hladké do ocelových zárubní, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v celé bytové jednotce z dlažby. V předsíni umístěna skříňka s dvouvařičem a jsou zde rozvody ke kuchyňské lince a ker. obklad. Hygienické zázemí vybaveno sprchou řešenou keramickým obkladem stěn a sprchového dna, WC mísou kombi a umyvadlem (cca. devadesátá léta) s obklady stěn. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy, modernizaci a opravy. V části sprchy stopy po zatečení. Objekt jako celek je ve velmi dobrém stavu po revitalizaci.

### **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 2015/2016 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	1509/1	275,00	5 030,00	1 383 250,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1505	233,00	5 030,00	1 171 990,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1504/1	231,00	5 030,00	1 161 930,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1503/1	215,00	5 030,00	1 081 450,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1504/2	15,00	5 030,00	75 450,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1503/5	22,00	5 030,00	110 660,-

§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1502/5	137,00	5 030,00	689 110,-
§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1501/6	75,00	5 030,00	377 250,-
§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1500/2	254,00	5 030,00	1 277 620,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 457,00 m <sup>2</sup>		<b>7 328 710,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 7 328 710,- Kč**

### Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 7 328 710,-Kč  
7 328 710,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 7 328 710,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 21  
 Stáří stavby: 61 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 49 835,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	12,80 *	1,00 =	12,80 m <sup>2</sup>
Koupelna s WC:	3,80 *	1,00 =	3,80 m <sup>2</sup>
Předsíň:	4,10 *	1,00 =	4,10 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>20,70 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 - východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje -	II	-0,01

sklep k užívání

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 + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = \mathbf{0,695}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,745 = \mathbf{0,690}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,980$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,060$**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,690 = 34\,386,15 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 20,70 \text{ m}^2 * 34\,386,15 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,060 = 739\,410,89 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 739 410,89 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 328 710,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 207 / 54 973

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$7\,328\,710,- \text{ Kč} * 207 / 54\,973 = 27\,596,15 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 27 596,15 Kč

**Bytová jednotka č. 1200/3 - zjištěná cena = 767 007,04 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1200/3

767 007,- Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**767 007,- Kč**

**Celkem**

---

**767 007,- Kč**

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

**767 007,- Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1200/3

767 007,- Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**767 007,- Kč**

**Celkem**

---

**767 007,- Kč**

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

**767 007,- Kč**

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

**767 010,- Kč**

slovy: Sedmsetšedesátsedmtisícdeset 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

Vršovická	1 + kk	28 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci, nevybavený ve 1.NP s výtahem, sklep	6 500,-Kč	(232,-Kč/m <sup>2</sup> )
Ruská	1 + kk	22 m <sup>2</sup>	po částečné rekonstrukci, výtah v 1.NP, zařízený	5 500,-Kč	(250,-Kč/m <sup>2</sup> )
Jerevanská	1 + kk	25 m <sup>2</sup>	po částečné rekonstrukci v 4.NP s výtahem, spíž, sklep, zařízený	6 900,-Kč	(276,-Kč/m <sup>2</sup> )

Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce 253,-Kč/m<sup>2</sup>  
 $253,-Kč/m^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.90 = 227,-Kč/m^2$

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

$$20,70 \text{ m}^2 \times 200,-Kč/m^2 = 4\,140,-Kč$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 3800,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 3\,800,-Kč = 45\,600,-Kč$$

$$Cv = 45\,600 / 8 \times 100 = 570\,000,-Kč$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 570 000,-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

Kavkazská	1 + kk	o výměře 21 m <sup>2</sup>	, po rekonstrukci, 2.NP bez výtahu, sklep, objekt dobrý udržovaný stav	1 615 000,-Kč	(76 905,-Kč/m <sup>2</sup> )
Kodaňská	1 + kk	o výměře 20 m <sup>2</sup>	, po rekonstrukci v 1.NP zvýšené, výtah, sklep	1 499 000,-Kč	(74 950,-Kč/m <sup>2</sup> )

Sportovní 1 + kk o výměře 28 m<sup>2</sup>, udržovaný po částečné rekonstrukci, dobrý stav v 1.NP bez výtahu,sklep  
1 450 000,-Kč (51 786,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

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

$$67\,880,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.90 = 61\,092,-\text{Kč/m}^2$$

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena 58 000,-Kč/m<sup>2</sup>.

$$58\,000,-\text{Kč} \times 20,70\text{ m}^2 = 1\,200\,600,-\text{Kč}$$

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

**SROVNÁVACÍ METODA 1 200 600,-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 345/2015 Sb.	767 007,-Kč
Výnosová metoda	570 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 200 600,-Kč

$$CO = (767\,007 + 570\,000 + 1\,200\,600) / 3 = 845\,869,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**  
činí : **845 900,-Kč**

(slovy : osmsetčtyřicetpěttisícdevětsetKč)

V Praze 4.1.2016

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.5.

## **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. 3325/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3325/2016.