

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3443/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1195/7 v objektu čp. 1195/1, 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 20.6.2016 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 19.7.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1195/7 v objektu čp. 1195/1, 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.1195/7           |
| Adresa předmětu ocenění: | Jakutská 1195/1<br>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 25.6.2016.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12295 ze dne 22.6.2016  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 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 2 + 1 o velikosti 69.30 m<sup>2</sup> dle prohlášení vlastníka. 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. Neblížší metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost dobrá. Bytový dům je podsklepený s dvěma podzemními podlažními (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 původní prosklenou dřevěnou stěnou s lítacími dveřmi. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové, v zádveří původní teracová 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. 1195/7**

## **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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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<br>poptávce  | II        | 0,00                 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož<br>součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se<br>spoluvl. podílem na pozemku | V         | 0,00                 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná<br>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<br>záplav   | IV        | 1,00                 |

5

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

### **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<br>celku  | I         | 1,00                 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční<br>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 -<br>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<br>dostupná občanská vybavenost obce  | I         | 0,00                 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci,<br>špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci<br>s možností parkování na pozemku | V         | 0,00                 |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá<br>dostupnost centra obce  | III       | 0,00                 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti<br>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

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

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

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 1195/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního objektu (kombinované konstrukce betonové prvky + zdivo) bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 2 + 1 a sestává ze dvou pokojů, kuchyně (propojená s oběma pokoji), koupelny, WC, předsíně a spíže - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová, dveře do pokoje z předsíně pouze ocelová zárubeň, dveře do kuchyně z pokoje dřevěné rámové do ocelové zárubně, do kuchyně z předsíně pouze ocelová zárubeň, dveře do spíže, WC a koupelny hladké dýhované do ocelové zárubně. V kuchyni francouzské plastové dveře z exteriéru zajištěné zábradlím. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlaha v pokoji parkety, v kuchyni a pokoji plovoucí laminátová podlaha, v předsíni betonová mazanina, v koupelně, WC nová dlažba a ve spíži původní dlažba. V předsíni vyzděný pult s dřevěnou stojinou a úložný prostor pod stropní konstrukcí. Kuchyň vybavena linkou s plynovým sporákem (1999) a bez dřezu s keramickými novějšími obklady k lince. V kuchyni závěsná rampa pro osvětlení. Koupelna vybavena vanou se sprchovou zástěnou a umyvadlem s obkladem stěn z keramických obkladů (novější), WC samostatné s mísou kombi s keramickým obkladem stěn. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy. 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 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                   | 5 120,00                        | 1 408 000,- |
| § 2 cen. mapa | zastavěná plocha a nádvoří | 1505           | 233,00                   | 5 120,00                        | 1 192 960,- |
| § 2 cen. mapa | zastavěná plocha a nádvoří | 1504/1         | 231,00                   | 5 120,00                        | 1 182 720,- |
| § 2 cen. mapa | zastavěná plocha a nádvoří | 1503/1         | 215,00                   | 5 120,00                        | 1 100 800,- |
| § 2 cen. mapa | zastavěná plocha a nádvoří | 1504/2         | 15,00                    | 5 120,00                        | 76 800,-    |

|                                   |  |        |          |          |                    |
|-----------------------------------|--|--------|----------|----------|--------------------|
| § 2 cen. mapa                     | nádvoří<br>zastavěná plocha a<br>nádvoří | 1503/5 | 22,00    | 5 120,00 | 112 640,-          |
| § 2 cen. mapa                     | nádvoří<br>zastavěná plocha a<br>nádvoří | 1502/5 | 137,00   | 5 120,00 | 701 440,-          |
| § 2 cen. mapa                     | nádvoří<br>zastavěná plocha a<br>nádvoří | 1501/6 | 75,00    | 5 120,00 | 384 000,-          |
| § 2 cen. mapa                     | nádvoří<br>zastavěná plocha a<br>nádvoří | 1500/2 | 254,00   | 5 120,00 | 1 300 480,-        |
| Ostatní stavební pozemky - celkem |  |        | 1 457,00 |          | <b>7 459 840,-</b> |

**Pozemky - zjištěná cena** = **7 459 840,- Kč**

### Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 7 459 840,-Kč  


---

7 459 840,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **7 459 840,- 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<br>podlahové plochy |        |                            |
|-----------------------------------|---|--------|----------------------------|
| Pokoj:                            | 13,80 *                                 | 1,00 = | 13,80 m <sup>2</sup>       |
| Pokoj:                            | 21,00 *                                 | 1,00 = | 21,00 m <sup>2</sup>       |
| Kuchyň:                           | 11,00 *                                 | 1,00 = | 11,00 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:                          | 18,60 *                                 | 1,00 = | 18,60 m <sup>2</sup>       |
| spíž:                             | 1,40 *                                  | 1,00 = | 1,40 m <sup>2</sup>        |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |   |        | <b>69,30 m<sup>2</sup></b> |

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

| Název znaku   | č. | V <sub>i</sub> |
|---|----|----------------|
| 1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná<br>- zděná - bloky | IV | 0,10           |
| 2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna,<br>sklad        | II | 0,00           |
| 3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu   | II | 0,00           |
| 4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez<br>výtahu            | II | 0,00           |

|   |     |       |
|---|-----|-------|
| 5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj a kuchyň jih a pokoj západ | II  | 0,00  |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení   | III | 0,00  |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor                              | I   | -0,03 |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění  | III | 0,00  |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně zvyšující cenu - barový pult, úložný prostor pod stropní konstrukcí                        | IV  | 0,05  |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)                     | III | 0,85  |

Koeficient stáří upraven o + **0,06** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 61 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,755 = \mathbf{0,719}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$**

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,719 = 35\,831,37 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 69,30 \text{ m}^2 * 35\,831,37 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 2\,632\,100,78 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,632\,100,78 \text{ Kč}}$$

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 459 840,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 693 / 54 973

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$7\,459\,840,- \text{ Kč} * 693 / 54\,973 = 94\,040,15 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{94\,040,15 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1195/7 - zjištěná cena} = \mathbf{2\,726\,140,93 \text{ Kč}}$$

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1195/7 2 726 140,90 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 2 726 140,90 Kč**

---

**Celkem 2 726 140,90 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 726 140,90 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1195/7 2 726 140,90 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 2 726 140,90 Kč**

---

**Celkem 2 726 140,90 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 726 140,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 726 140,- Kč**

slovy: Dvamilionysedmsetdvacetšesttisícjednostočtyřicet 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 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky - 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 300,-Kč/měs.



## Reprezentanti pro porovnání

|            |       |                      |  |                           |
|------------|-------|----------------------|--|---------------------------|
| Vršovická  | 2 + 1 | 70 m <sup>2</sup> po | rekonstrukci, vybavený v 3.NP výtah, sklep                     |                           |
| 10 500,-Kč |       |                      |  | (150,-Kč/m <sup>2</sup> ) |
| 28. Pluku  | 2 + 1 | 68 m <sup>2</sup> po | dokončené rekonstrukci, výtah v 3.NP, zařízení                 |                           |
| 12 500,-Kč |       |                      |  | (184,-Kč/m <sup>2</sup> ) |
| Žitomířská | 2 + 1 | 68 m <sup>2</sup> po | rekonstrukci v 3.NP bez výtahu, spíž, sklep, částečně zařízení |                           |
| 9 000,-Kč  |       |                      |  | (132,-Kč/m <sup>2</sup> ) |

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce 155,-Kč/m<sup>2</sup>  
 $155,-Kč/m^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.95 = 148,-Kč/m^2$

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

$$69.30 \text{ m}^2 \times 135,-Kč/m^2 = 9\,356,-Kč$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 9 000,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů :  $12 \times 9\,000,-Kč = 108\,000,-Kč$

$$C_v = 108\,000 / 8 \times 100 = 1\,350\,000,-Kč$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 350 000,-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 pro porovnání

|               |         |                            |   |                              |
|---------------|---------|----------------------------|---|------------------------------|
| Minská        | 2 + 1   | o výměře 70 m <sup>2</sup> | , po částečné rekonstrukci, 4.NP bez výtahu, sklep, objekt v dobrém stavu |                              |
| 3 500 000,-Kč |         |                            |   | (50 000,-Kč/m <sup>2</sup> ) |
| Lvovská       | 2 + 1/B | o výměře 71m <sup>2</sup>  | + 3 m <sup>2</sup> , částečně rekonstruovaný v 3.NP s výtahem, sklep      |                              |
| 3 250 000,-Kč |         |                            |   | (44 828,-Kč/m <sup>2</sup> ) |

Vršovická 2 + 1 o výměře 66 m<sup>2</sup>, po kompletní rekonstrukci v 2.NP s výtahem, sklep 3m<sup>2</sup>  
3 350 000,-Kč (50 758,-Kč/m<sup>2</sup>)

Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce  
 $48\,529,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.95 = 46\,102,-\text{Kč/m}^2$

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena částkou : 45 000,-Kč/m<sup>2</sup>.

$$45\,000,-\text{Kč} \times 69.30\text{ m}^2 = 3\,118\,500,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytovou jednotku charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 700 000,-Kč.

**SROVNÁVACÍ METODA 3 118 500,-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 53/2016 Sb. | 2 726 141,-Kč |
| Výnosová metoda                   | 1 350 000,-Kč |
| Porovnávací metoda                | 3 118 500,-Kč |

$$CO = (2\,726\,141 + 1\,350\,000 + 3\,118\,500) / 3 = 2\,398\,214,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **2 398 000,-Kč**

(slovy : dvamilionytřístadevadesátosmtisícKč)

V Praze 19.7.2016

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5.

**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. 3443/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3443/2016.