

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3388/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1191/5 v objektu čp. 1191/16, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1560/2 - 1560/5 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 15.3.2016 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 25.4.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1191/5 v objektu čp. 1191/16, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1560/2 - 1560/5 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1191/5
Adresa předmětu ocenění:	Bajkalská 1191/16 100 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 23.4.2016.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9301 ze dne 16.3.2016  
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. 9301 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 32.90 m<sup>2</sup> dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Bajkalská, která je rovnoběžná s ulicí Vršovická. 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. Nejbližší metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost v ulici Vršovické a Kubánské náměstí drobné prodejny a stanice tramvají nákupní středisko Eden. Bytový dům je rohový podsklepený šestipodlažní s novým výtahem . Střecha sedlová s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře plastové prosklené (otevírání na čip) s vnějším obkladem fasády v oblasti vstupu, okna dřevěná zdvojená a plastová, fasáda břizolitová vstupní část s obkladem v oblasti dveří. Zádveří s podlahou z původní dlažby, zadní vstup uzavřen původními dřevěnými dvoukřídlými prosklenými dveřmi. Schody teracové, podlahy dlažby. Na mezipodestách hasící

přístroj nebo hydrant. Vstupy na společné balkony z podest jsou zajištěny plastovými francouzskými dveřmi. Bytový dům je užíván od roku 1950 a jeho stavebně technický stav je udržovaný. V budově je 87 bytových jednotek.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1191/5**

## **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 poptávce	II	0,00
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 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

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

### **Index polohy**

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

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

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

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1191/5**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka je charakterizována jako 1 + 1 a sestává z pokoje, koupelny, WC, předsíně, kuchyně. Okna původní dřevěná zdvojená, dveře do pokoje a kuchyně hladké z jedné třetiny prosklené do ocelové zárubně, dveře na WC a do koupelny hladké do ocelových zárubní, vstupní dveře hladké původní do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji parkety vyžadující renovaci, v kuchyni, WC, předsíni, WC a koupelně novější dlažba. Kuchyň vybavena sektorovou linkou s dřezem, bez sporáku s obkladem stěn nakombinovaným různého stáří. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn do úrovně dveří, WC samostatné s mísou kombi s nižším obkladem stěn. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1950. 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 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	1560/2	495,00	5 120,00	2 534 400,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1560/3	458,00	5 120,00	2 344 960,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1560/4	460,00	5 120,00	2 355 200,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1560/5	608,00	5 120,00	3 112 960,-
Ostatní stavební pozemky – celkem			2 021,00 m <sup>2</sup>		<b>10 347 520,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 10 347 520,- Kč**

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

Pozemky	=	10 347 520,-Kč
		10 347 520,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 10 347 520,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	66 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Pokoj:	13,50 * 1,00 = 13,50 m <sup>2</sup>
Koupelna:	2,60 * 1,00 = 2,60 m <sup>2</sup>
WC:	1,60 * 1,00 = 1,60 m <sup>2</sup>
Předsíň:	3,60 * 1,00 = 3,60 m <sup>2</sup>
kuchyň:	11,60 * 1,00 = 11,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	32,90 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 – bloky	IV	0,10
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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 obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih do vnitrobloku	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a samostatné WC	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 - ústřední	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 + **0,04** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,710 = \mathbf{0,670}$$

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

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

**Ocenění**

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,670 = 33\,389,45 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 32,90 \text{ m}^2 * 33\,389,45 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 1\,164\,423,68 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 164 423,68 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 10 347 520,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 329 / 50 418

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$10\,347\,520,- \text{ Kč} * 329 / 50\,418 = 67\,522,20 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 67 522,20 Kč

**Bytová jednotka č. 1191/5 - zjištěná cena = 1 231 945,88 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1191/5 1 231 945,90 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 231 945,90 Kč**

---

**Celkem 1 231 945,90 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 231 945,90 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1191/5 1 231 945,90 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 231 945,90 Kč**

---

**Celkem 1 231 945,90 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 231 945,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 231 950,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstětřicetjednatisícdevětsetpadesát 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 - 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.



### Reprezentanti inzerovaných pronájmů :

Donská	1 + 1	36 m <sup>2</sup>	po kompletní rekonstrukci, vybavený ve 4.NP s výtahem, sklep (250,-Kč/m <sup>2</sup> )
Holandská	1 + 1	37 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci, výtah v 3.NP bez výtahu, zařízený (240,-Kč/m <sup>2</sup> )
Vršovická	1 + 1	38 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci v 1.NP s výtahem, spíž, ,sklep, zařízený (200,-Kč/m <sup>2</sup> )

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce 230,-Kč/m<sup>2</sup>  
230,-Kč/m<sup>2</sup> x K (redukce pramenu ceny) 0.90 = 207,- Kč/m<sup>2</sup>

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

$$32.90 \text{ m}^2 \times 200,- \text{ Kč/m}^2 = 6\,580,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou  
6 200,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 5\,700,-\text{Kč} = 74\,400,-\text{Kč}$$

$$Cv = 74\,400 / 8 \times 100 = 930\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 930 000,-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 :

Jakutská 1 + 1 o výměře 37 m<sup>2</sup> , po rekonstrukci, v 5.NP s výtahem, sklep, objekt dobrý udržovaný stav  
2 098 000,-Kč (56 703,-Kč/m<sup>2</sup>)

Gruzínská 1 + 1 o výměře 37 m<sup>2</sup> + balkon 6 m<sup>2</sup>, udržovaný dobrý stav v 6.NP výtah, sklep  
1 690 000,-Kč (42 250,-Kč/m<sup>2</sup>)

Minská 1 + 1 o výměře 30 m<sup>2</sup>, po částečné rekonstrukci v 1.NP bez výtahu,sklep  
1 900 000,-Kč (63 333,-Kč/m<sup>2</sup>)

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

$$54\,095,-\text{ Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.90 = 48\,686,-\text{ Kč/m}^2$$

Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena  
46 000,-Kč/m<sup>2</sup>.

$$46\,000,-\text{ Kč} \times 32.90\text{ m}^2 = 1\,513\,400,-\text{ Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytovou jednotku charakteru 1 + 1  
v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

**SROVNÁVACÍ METODA 1 513 400,-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.	1 231 946,-Kč
Výnosová metoda	930 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 513 400,-Kč

$$CO = (1\,231\,946 + 930\,000 + 1\,513\,400) / 3 = 1\,225\,115,-\text{ Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 226 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondvěstědvacetšesttisícKč)

V Praze 25.4.2016

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.7.

## **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. 3388/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3388/2016.