

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3440/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1196/1 v objektu čp. 1196/3, 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 1500/1 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 22.7.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1196/1 v objektu čp. 1196/3, 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.1196/1
Adresa předmětu ocenění:	Jakutská 1196/3 100 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 16.7.2016.

## **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 1 + 1 o velikosti 39.70 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. Neblíží 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 hasicí přístroj. Bytový dům je užíván od roku 1955 a jeho stavebně

technický stav je udržovaný. V budově je 90 bytových jednotek a 1 nebytová jednotka.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1196/1**

## **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., 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 - Poptávka nižší než nabídka - 1.NP	I	-0,03
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

### **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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,028}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 1196/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží 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. Okna plastová, dveře do koupelny a WC dřevěné rámové do ocelové zárubně původní a do pokoje dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, do kuchyně pouze ocelová zárubeň. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji parkety vyžadující renovaci, v kuchyni a předsíni lino, v koupelně a WC původní dlažba. V předsíni původní vestavená skříň, kuchyň vybavena linkou (starší) s plastovým dřezem a plynovým sporákem, obklady keramické. V kuchyni podparapetní skříň původní. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s původními obklady, WC samostatné se zavěšenou nádržkou umístěnou v technickém prostoru bez obkladu stěn. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém 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 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	zastavěná plocha a nádvoří	1503/5	22,00	5 120,00	112 640,-

§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1502/5	137,00	5 120,00	701 440,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1501/6	75,00	5 120,00	384 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a 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 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:	7,20 *	1,00 =	7,20 m <sup>2</sup>
kuchyň:	9,40 *	1,00 =	9,40 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<b>39,70 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 - 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 obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj a kuchyň jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - koupelna, WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní	I	-0,03

vybavení, bez dalších prostor		
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 ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 61 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,504}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,970$**

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,504 = 25\,116,84 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 39,70 \text{ m}^2 * 25\,116,84 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,060 = 1\,025\,257,86 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,025\,257,86 \text{ Kč}}$$

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 459 840,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 397 / 54 973

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$7\,459\,840,- \text{ Kč} * 397 / 54\,973 = 53\,872,93 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{53\,872,93 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1196/1 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{1\,079\,130,79 \text{ Kč}}}$$

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1196/1 1 079 130,80 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 079 130,80 Kč**

---

**Celkem 1 079 130,80 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 079 130,80 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1196/1 1 079 130,80 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 079 130,80 Kč**

---

**Celkem 1 079 130,80 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 079 130,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 079 130,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmdesátdevěttisícjednostotřicet 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 pro porovnání

Ruská	1 + 1	37 m <sup>2</sup> po rekonstrukci, vybavený ve 1.NP bez výtahu, sklep	
8 000,-Kč			(216,-Kč/m <sup>2</sup> )
Bulharská	1 + 1	39 m <sup>2</sup> po rekonstrukci, výtah v 2.NP, zařízený	
9 500,-Kč			(244,-Kč/m <sup>2</sup> )
Přípotoční	1 + 1	40 m <sup>2</sup> po rekonstrukci v 1.NP bez výtahu, spíž, ,sklep, zařízený	
9 500,-Kč			(239,-Kč/m <sup>2</sup> )

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce 233,-Kč/m<sup>2</sup>  
 $233,-\text{Kč/m}^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.95 = 221,-\text{Kč/m}^2$

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

$$39.70 \text{ m}^2 \times 180,- \text{ Kč/m}^2 = 7 146,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou  
6 800,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra \% kapitalizace} \times 100 \%$

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6 800,-\text{Kč} = 81 600,-\text{Kč}$$

$$C_v = 81 600 / 8 \times 100 = 1 020 000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 020 000,-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 40.00 m<sup>2</sup>, původní udržovaný stav, v 1.NP bez výtahu, sklep, objekt dobrý udržovaný stav  
2 600 000,-Kč (65 000,-Kč/m<sup>2</sup>)

Holandská 1 + 1 o výměře 44 m<sup>2</sup>, původní stav v 1.NP výtah, sklep  
1 950 000,-Kč (44 318,-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  
 $54\,439,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.95 = 51\,717,-\text{Kč/m}^2$

Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena  
47 000,-Kč/m<sup>2</sup>.

$$47\,000,-\text{Kč} \times 39.70\text{ m}^2 = 1\,865\,900,-\text{Kč}$$

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

**SROVNÁVACÍ METODA 1 865 900,-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.	1 079 131,-Kč
Výnosová metoda	1 020 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 865 900,-Kč

$$CO = (1\,079\,131 + 1\,020\,000 + 1\,865\,900) / 3 = 1\,321\,677,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 322 000,-Kč**

(slovy : jedenmilióntřístadvacetdvatisícKč)

V Praze 22.7.2016

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. 3440/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3440/2016.