

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3512/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1205/8 v objektu čp. 1205/21, 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 15.10.2016 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 4.11.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1205/8 v objektu čp. 1205/21, 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.1205/8  
Adresa předmětu ocenění: Jakutská 1205/21  
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 2.11.2016.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12289 ze dne 13.10.2016  
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. 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 2 + 1 o velikosti 60.80 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. Nejbližší 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 75 bytových jednotek a 1 nebytová jednotka.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1205/8**

## **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 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

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

### **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

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

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

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1205/8**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního objektu (kombinované konstrukce betonové prvky + zdivo) bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 2 + 1 a sestává ze dvou pokojů, koupelny, WC, předsíň, kuchyně a spíže. Okna plastová, dveře pokojů a kuchyně původní dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené do ocelových zárubní, do koupelny, spíže a WC dřevěné rámové do ocelových zárubní, v jednom z pokojů francouzské okno zajištěné z exteriéru zábradlím. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci, v kuchyni a předsíni lino, ve spíži, koupelně a WC původní dlažba. V předsíni původní vestavené skříně. Kuchyň vybavena původní linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem s původními obklady k lince z plastových skel. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn z plastových skel s částí z ker. obkladů, 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 - byt v původním udržovaném stavu vyžadující menší stavební úpravy, opravy a modernizaci. Objekt jako celek v dobrém udržovaném 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	1500/1	257,00	5 120,00	1 315 840,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1499/1	232,00	5 120,00	1 187 840,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1500/6	5,00	5 120,00	25 600,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1498/1	227,00	5 120,00	1 162 240,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1499/6	8,00	5 120,00	40 960,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1498/6	70,00	5 120,00	358 400,-

§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1497/1	165,00	5 120,00	844 800,-
§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1497/6	50,00	5 120,00	256 000,-
§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1491/4	82,00	5 120,00	419 840,-
§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1496/2	103,00	5 120,00	527 360,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 199,00		<b>6 138 880,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena** = **6 138 880,- Kč**

### Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 6 138 880,-Kč  


---

6 138 880,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **6 138 880,- 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:	15,20 *	1,00 =	15,20 m <sup>2</sup>
Pokoj:	19,20 *	1,00 =	19,20 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:	11,70 *	1,00 =	11,70 m <sup>2</sup>
kuchyň:	9,80 *	1,00 =	9,80 m <sup>2</sup>
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<hr/> 60,80 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 - 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 - 3.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 provedení - koupelna, 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 - centrální vytápění	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu – modernizace	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 61 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,603}$$

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

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

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,603 = 30\,050,50 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 60,80 \text{ m}^2 * 30\,050,50 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 1\,936\,694,62 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,936\,694,62 \text{ Kč}}$$

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

Zjištěná cena pozemku: 6 138 880,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 608 / 44 980

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$6\,138\,880,- \text{ Kč} * 608 / 44\,980 = 82\,979,97 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 82\,979,97 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1205/8 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{\underline{2\,019\,674,59 \text{ Kč}}}}$$

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1205/8 2 019 674,60 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 2 019 674,60 Kč**

---

**Celkem 2 019 674,60 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 019 674,60 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1205/8 2 019 674,60 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 2 019 674,60 Kč**

---

**Celkem 2 019 674,60 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 019 674,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 019 680,- Kč**

slovy: Dvamilionydevatenácttisícšestsetosmdesát 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 2/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky - 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 600,-Kč/měs.



## Reprezentanti pro porovnání

Žitomířská	2 + 1	68 m <sup>2</sup> po rekonstrukci, vybavený ve 3.NP bez výtahu, sklep	(132,-Kč/m <sup>2</sup> )
9 000,-Kč			
Jakutská	2 + 1	60 m <sup>2</sup> dobrý udržovaný stav, bez výtahu v 4.NP, zařízení	(158,-Kč/m <sup>2</sup> )
9 500,-Kč			
Holandská	2 + 1	57 m <sup>2</sup> po částečné rekonstrukci v 4.NP bez výtahu, spíž, ,sklep, zařízení	(161,-Kč/m <sup>2</sup> )
9 200,-Kč			

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce 150,-Kč/m<sup>2</sup>  
 $150,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.95 = 143,-\text{Kč}/\text{m}^2$

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

$$60.80 \text{ m}^2 \times 150,- \text{Kč}/\text{m}^2 = 9\,120,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 8 800,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů :  $12 \times 8\,800,-\text{Kč} = 105\,600,-\text{Kč}$

$C_v = 105\,600 / 8 \times 100 = 1\,320\,000,-\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 320 000,-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 2 + 1 o výměře 63 m<sup>2</sup> , před rekonstrukcí, v 5.NP bez výtahu, sklep, objekt dobrý udržovaný stav  
3 499 000,-Kč (55 540,-Kč/m<sup>2</sup>)

Ruská 2 + 1 o výměře 62 m<sup>2</sup>, po rekonstrukci velmi dobrý stav v 2.NP s výtahem, sklep  
3 990 000,-Kč (64 355,-Kč/m<sup>2</sup>)

Minská 2 + 1 o výměře 65 m<sup>2</sup>, po rekonstrukci v 2.NP s výtahem, lodžie, sklep  
3 890 000,-Kč (59 846,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce  
 $59\,914,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.95 = 56\,918,-\text{Kč/m}^2$

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena  
51 000,-Kč/m<sup>2</sup>.

$$51\,000,-\text{Kč} \times 60.80\text{ m}^2 = 3\,100\,800,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytovou jednotku charakteru 2 + 1  
v Praze 10 - 2 900 000,-Kč.

**SROVNÁVACÍ METODA 3 100 800,-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 53/2016 Sb.	2 019 675,-Kč
Výnosová metoda	1 320 000,-Kč
Porovnávací metoda	3 100 800,-Kč

$$CO = (2\,019\,675 + 1\,320\,000 + 3\,100\,800) / 3 = 2\,146\,825,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **2 147 000,-Kč**

(slovy : dvamilionystočtyřicetsedmtisícKč)

V Praze 4.11.2016

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

## **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. 3512/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3512/2016.