

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3444/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1282/1 v objektu čp. 1282/1, ulice Litevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1538/3 a 1572/15 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 28.7.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1282/1 v objektu čp. 1282/1, ulice Litevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1538/3 a 1572/15 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1282/1  
Adresa předmětu ocenění: Litevská 1282/1  
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 24.7.2016.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13136 ze dne 21.7.2016  
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.13136 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 + 2 o velikosti 60.30 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Litevská ohraničující svým průčelím Kubánském náměstí. Jedná se o zástavbu bytových domů v blízkosti areálu Slavie. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Litevská, Vršovická a Kubánském náměstí. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje Kubánské náměstí. Nejbližší metro Starostrašnická (tři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s šesti nadzemními podlažními s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu ( svod nový) . Fasáda objektu břizolitová v zachovalém stavu. Vstupní

dveře dvoukřídlé dřevěné prosklené s nadsvětlíkem. Vstupní část uzavřena původními prosklenými lítacími dveřmi s nadsvětlíkem. Podlaha zádveří z původní dlažby. Schody teracové, podlahy teraco. Okna na chodbách dřevěná zdvojená. Osazeny jsou hydranty a hasící přístroje. Objekt je udržovaný postavený v šedesátých letech. V domě je 24 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### 1.1.1. Bytová jednotka č. 1282/1

## **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 - 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	0,02
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,080}$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1282/1**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíň, koupelny a spíže dle prohlášení vlastníka. Okna dřevěná zdvojená původní, v jednom z pokojů vyšší parapet. Dveře do pokojů prosklené do ocelové zárubně, do kuchyně dřevěná zárubeň bez dveřního křídla, dveře do koupelny, WC a spíže dřevěné rámové do ocelové zárubně, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy - v pokoji, kuchyni, předsíni, koupelně a WC lino a PVC, ve spíži původní dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem se skleněnými retro obklady, WC samostatné s nádržkou umístěnou v technickém prostoru s nižším obkladem stěn. Kuchyň vybavena sektorovou linkou s plynovým sporákem, plastovým dřezem s obklady k lince. V předsíni původní vestavěné skříně. Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy s modernizací. V předsíni na stropní konstrukci a stěně a v kuchyni stopy po zatečení.

### **Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

#### **Pozemky parc.č. 1538/3 a 1572/15**

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	1538/3	427,00	5 120,00	2 186 240,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1572/15	281,00	5 120,00	1 438 720,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			708,00		<b>3 624 960,-</b>

**Pozemky parc.č. 1538/3 a 1572/15 - zjištěná cena = 3 624 960,- Kč**

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

Pozemky parc.č. 1538/3 a 1572/15 = 3 624 960,-Kč  
3 624 960,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **3 624 960,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha 21  
Stáří stavby: 56 let  
Základní cena ZC (příloha č. 27): 49 835,- Kč/m<sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>		
kuchyň:	9,70 *	1,00 =	9,70 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,90 *	1,00 =	18,90 m <sup>2</sup>
pokoj:	14,60 *	1,00 =	14,60 m <sup>2</sup>
předsíň:	12,00 *	1,00 =	12,00 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,70 *	1,00 =	2,70 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>60,30 m<sup>2</sup></u>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	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 - 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj východ, pokoj a kuchyň západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, WC samostatné	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 jině 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 pro stáří 56 let:

$$s = 1 - 0,005 * 56 = \mathbf{0,720}$$

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,720 = \mathbf{0,524}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 1,000**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,080$**

**Ocenění**

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,524 = 26\,113,54 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 60,30 \text{ m}^2 * 26\,113,54 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,080 = 1\,700\,618,18 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **1 700 618,18 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 3 624 960,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 603 / 22 429

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,624\,960,- \text{ Kč} * 603 / 22\,429 = 97\,456,46 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 97 456,46 Kč

**Bytová jednotka č. 1282/1 - zjištěná cena** = **1 798 074,64 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1282/1 1 798 074,60 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 798 074,60 Kč**

---

**Celkem 1 798 074,60 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 798 074,60 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1282/1 1 798 074,60 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 798 074,60 Kč**

---

**Celkem 1 798 074,60 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 798 074,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 798 080,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetdevadesátosmtisícosmdesát 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 :

Jakutská	2 + 1	60 m <sup>2</sup>	dobrý stav udržovaný, v 4.NP bez výtahu, sklep, vybavený	
9 500,-Kč				(158,- Kč/m <sup>2</sup> )
Holandská	2 + 1	57 m <sup>2</sup>	po částečné rekonstrukci, zařízený standardní byt v 4.NP bez výtahu	
9 200,-Kč				(161,-Kč/m <sup>2</sup> )
Ruská	2 + 1	59 m <sup>2</sup>	po částečné rekonstrukci, vybavený v 3.NP bez výtahu, sklep	
9 500,-Kč				(161,-Kč/m <sup>2</sup> )

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v nabídce 160,-Kč x K<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.95  
= 152,-Kč/ m<sup>2</sup>

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

$$60.30 \text{ m}^2 \times 150,- \text{ Kč} = 9\,045,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 8 400,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 8\,400,-\text{Kč} = 100\,800,-\text{Kč}$$

$$Cv = 100\,800 / 8 \quad \times 100 = 1\,260\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 260 000,-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	63 m <sup>2</sup> ,	před rekonstrukcí, udržovaný v 4.NP bez výtahu, sklep	
3 499 000,-Kč				(55 540,-Kč/m <sup>2</sup> )
Bulharská	2 + 1	60 m <sup>2</sup>	po částečných úpravách , v 2.NP bez výtahu, dům v dobrém stavu, sklep	
2 950 000,-Kč				(49 167,-Kč/m <sup>2</sup> )

Kubánské nám. 2 + 1 60 m<sup>2</sup>, původní udržovaný stav, v 6.NP s výtahem, dům po rekonstrukci,  
sklep  
2 920 000,-Kč (48 667,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce 51 125,-Kč/m<sup>2</sup> x K<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.95  
= 48 568,-Kč/m<sup>2</sup>

Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena  
45 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$45\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 60.30\text{ m}^2 = 2\,713\,500,-\text{Kč}$$

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

**SROVNÁVACÍ METODA 2 713 500,-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.	1 798 075,-Kč
Výnosová metoda	1 260 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 713 500,-Kč

$$CO = (1\,798\,075 + 1\,260\,000 + 2\,713\,500) / 3 = 1\,923\,858,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 924 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondevětsetdvacetčtyřtisícKč)

V Praze 28.7.2016

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. 3444/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3444/2016.