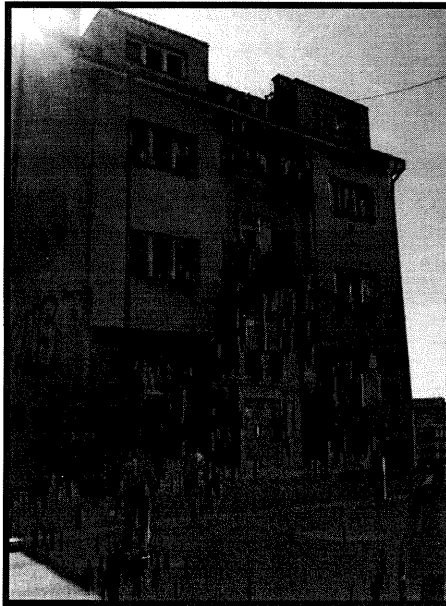




# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3384/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1012/7 v objektu čp.1012/6, ulice Limuzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2638/1 na katastrálním území Strašnice.



**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 2.5.2016



# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1012/7 v objektu čp. 1012/6, ulice Limuzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2638/1 na katastrálním území Strašnice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1012/7
Adresa předmětu ocenění:	Limuzská 1012/6 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 259 079

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.4.2016.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16846 ze dne 16.3.2016  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2016  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Na LV č.16846 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 49.20 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v ulici Limuzská jako samostatný dům v blízkosti frekventované křižovatky Černokostecká Limuzská. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Černokostecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Černokostecká, autobusová zastávka u domu. Nejbližší metro depo Hostivař a Skalka (dvě stanice tramvají nebo autobusem). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažními, kde šesté podlaží tvoří podkroví, bez výtahu. Zastřešení sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné

prosklené okénkem, zádveří tvoří teracová podlaha s teracovými schody, schody teracové, podlahy podest a chodeb teracové. Balkony na mezipodestách jsou přístupné částečně prosklenými původními dveřmi a prosvětlení jednoduchými dřevěnými původními okny. Na chodbě hasící přístroj. Fasáda domu v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1012/7**

## **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 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

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

### **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 - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí - v okolí nákladové nádraží Malešice, administrativní budova, autoservis, stavebniny, sklady, dům je v konečné části bytové zástavby	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
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	II	0,00

komerčního využití		
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - při frekventované Limuzské a v blízkosti velmi frekventované křižovatky Černokostelecká - Limuzská	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,770$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,770$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 1012/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. Okna dřevěná špaletová, dveře do pokoje, koupelny, WC a spíže hladké plné do ocelových zárubní a do kuchyně hladké ze dvou třetin prosklené, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy - v předsíni, spíži, koupelně a WC dlažba (2005), v pokoji parkety a v kuchyni lino. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s nižšími obklady (2005) a je zde umístěna karma, WC samostatné s mísou kombi s nižšími obklady stěn (2005). Kuchyňská linka chybí pouze plynový sporák (2002) s obkladem k lince (1980). Vytápění WAW v kuchyni a pokoji (2001). V kuchyni narušena lokálně stěna až na cihlu. Vedení topení po povrchu stěn. Bytová jednotka vyžaduje drobné stavební úpravy a opravy.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č. 2638/1

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 62.

#### Ocenění

#### Ostatní stavební pozemek

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	2638/1	281,00	4 620,00	1 298 220,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			281,00 m <sup>2</sup>		<b>1 298 220,-</b>

$$\text{Pozemek parc.č. 2638/1 - zjištěná cena} = 1\,298\,220,- \text{ Kč}$$

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

$$\begin{array}{l} \text{Pozemek parc.č. 2638/1} \\ \hline = 1\,298\,220,-\text{Kč} \\ \hline 1\,298\,220,- \text{ Kč} \end{array}$$

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu

= 1 298 220,- Kč

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha 10  
Stáří stavby: 66 let  
Základní cena ZC (příloha č. 27): 37 061,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Podlahové plochy bytu

#### koeficient dle typu podlahové plochy

předsíň:	5,40 *	1,00 =	5,40 m <sup>2</sup>
koupelna:	3,50 *	1,00 =	3,50 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	21,00 *	1,00 =	21,00 m <sup>2</sup>
kuchyň:	17,00 *	1,00 =	17,00 m <sup>2</sup>
spíž:	1,30 *	1,00 =	1,30 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>49,20 m<sup>2</sup></u>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výťahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - severozápad do ulice Limuzské pokoj a kuchyň jihovýchod	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 - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - rozvod topení po povrchu stěn,	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + 0,07 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = 0,670$$

Index vybavení  $I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,740 = 0,623$

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

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,770$**

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,623 = 23\,089,- \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 49,20 \text{ m}^2 * 23\,089,- \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,770 = 874\,703,68 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 874 703,68 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 298 220,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 492 / 4 688

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,298\,220,- \text{ Kč} * 492 / 4\,688 = 136\,246,64 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 136 246,64 Kč

**Bytová jednotka č. 1012/7 - zjištěná cena = 1 010 950,32 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

<b>1. Ocenění staveb</b>	
<b>1.1. Hlavní stavby</b>	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1012/7	1 010 950,30 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>1 010 950,30 Kč</b>

---

<b>Celkem</b>	<b>1 010 950,30 Kč</b>
---------------	------------------------

---

<b>Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem</b>	<b>1 010 950,30 Kč</b>
--	------------------------

---

### **Rekapitulace výsledných cen**

<b>1. Ocenění staveb</b>	
<b>1.1. Hlavní stavby</b>	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1012/7	1 010 950,30 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>1 010 950,30 Kč</b>

---

<b>Celkem</b>	<b>1 010 950,30 Kč</b>
---------------	------------------------

---

<b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b>	<b>1 010 950,30 Kč</b>
--	------------------------

---

<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b><u>1 010 950,- Kč</u></b>
--	------------------------------

slovy: Jedenmiliondesettisícdevětsetpadesát 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 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.



### Reprezentanti inzerovaných nabídek pronájmů :

Krátká 1 + 1 47 m<sup>2</sup>, po rekonstrukci, v 3.NP bez výtahu, vybavený, sklep,  
9 500,-Kč/měs (202,-Kč/m<sup>2</sup>)

Na Třebešíně 1 + 1 43 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, bez vybavení v 2.NP dům po rekonstrukci,  
sklep, bez výtahu  
10 000,-Kč/měs (233,-Kč/m<sup>2</sup>)

Starostrašnická 1 + 1 45 m<sup>2</sup> byt po rekonstrukci, v 3.NP bez výtahu, spíž, sklep, částečně  
vybavený  
9 000,-Kč/měs (200,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 212,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.90 = 191,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$49.20 \text{ m}^2 \times 180,-\text{Kč/m}^2 = 8\,856,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 8 400,-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 x 8 400,-Kč = 100 800,-Kč

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

**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 :

Černokostelecká 1 + 1 47 m<sup>2</sup>, v 3.NP bez výtahu, udržovaný po částečné rekonstrukci, sklep,  
Objekt jako celek v dobrém stavu  
2 321 000,-Kč (49 383,-Kč/m<sup>2</sup>)

Kounická 1 + 1 48 m<sup>2</sup>, v 4.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, sklep dům v  
dobrém stavu  
2 200 000,-Kč (45 833,-Kč/m<sup>2</sup>)

Kralická 1 + 1 48 m<sup>2</sup>, v 3.NP, dobrý stav po částečné rekonstrukci, bez výtahu, sklep  
2 200 000,-Kč (45 833,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 47 016,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.90  
= 42 315,-Kč/m<sup>2</sup>

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena stanovena částkou  
40 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$40\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 49.20\,\text{m}^2 = 1\,968\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru  
1 + 1 (kk) v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 1 968 000,-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.	1 010 950,-Kč
Výnosová metoda	1 260 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 968 000,-Kč

$$CO = (1\,010\,950 + 1\,260\,000 + 1\,968\,000) / 3 = 1\,412\,983,-\text{Kč}$$

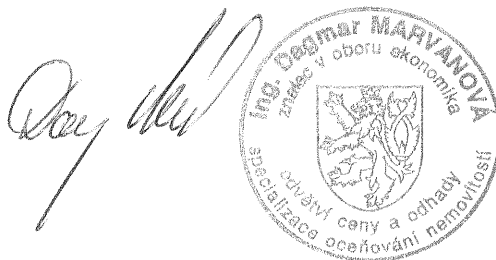
## OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 413 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliončtyřístatřinácttisícKč)

V Praze 2.5.2016

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. 3384/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3384/2016.

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	1012/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1012
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>16846</u>
Podíl na společných částech:	492/4688

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

## Účel a způsob ochrany nemovitosti

Název	
památkově chráněné území	

## Omezení vlastnického práva

nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

## Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Pro více informací k cenovým údajům naleznete v aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.03.2016 06:00:00.

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
 Pro další informace a podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.3.1 build 0

