

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2400/2012**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 549/1 v objektu čp. 549/54, ulice Francouzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1551 a 1552 na katastrálním území Vinohrady.

**Objednatel znaleckého posudku:**

Paní ing. Denisa Pěkná, Ph.D.  
Lesní 2  
370 06 České Budějovice

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje  
elektronickou aukcí.

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10  
telefon: 603211818  
e-mail: Dmarv@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a včetně 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 19.9.2012

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 549/10 v objektu čp. 549/54, ulice Francouzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1551 a 1552 na katastrálním území VVinohrady.

### **2. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č.549/1
Adresa nemovitosti:	Francouzská 549/54 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vinohrady
Počet obyvatel:	1 257 158
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) :	2 250 Kč/m <sup>2</sup>

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 15.9.2012.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 10507 ze dne 7.9.2012  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2012

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

Na LV č. 10507 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 nemovitosti**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1. Bytový dům je situovaný při hlavní komunikaci Francouzská naproti Bezručovým sadům v zástavbě bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj v ulici Francouzská. Nejbližší metro Náměstí Míru , horší možnosti parkování, ve večerních hodinách špatné. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími s využitým podkrovím s výtahem. Stavebně technický stav objektu je dobrý, a je užíván od roku 1888.

### **8. Obsah znaleckého posudku**

#### **1. Ocenění staveb**

1.1. Bytová jednotka č. 549/1

## **B. Znalecký posudek**

### **Popisy objektů, výměra, hodnocení**

Ocenění nemovitosti 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Bytová jednotka č. 549/1**

##### **Popis:**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, sprchový kout, WC oddělené. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okna dřevěná zdvojená, dveře hladké do ocelových zárubní, podlahy PVC a vlýsky. Kuchyňská linka chybí, v koupelně chybí veškeré armatury. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

##### **Ocenění příslušenství jednotky - pozemky:**

##### **Pozemky**

##### **Popis:**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2012 mapový list č. 60.

##### **Ocenění:**

##### **Ostatní stavební pozemky:**

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	zahrada	1551	144,00	7 000,000	1 008 000
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1552	310,00	7 000,000	2 170 000
Ostatní stavební pozemky - celkem					3 178 000

**Pozemky - zjištěná cena** = **3 178 000 Kč**

##### **Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:**

Pozemky = 3 178 000 Kč  
3 178 000 Kč

**Cena příslušenství - celkem:** = **3 178 000 Kč**

##### **Vlastní ocenění jednotky:**

##### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ objektu:	Bytový prostor § 25 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Hlavní město Praha, oblast č. 2
Stáří stavby:	124 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	66 894 Kč/m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu:

kuchyň:	19,50 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,00 m <sup>2</sup>
komora:	7,00 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 m <sup>2</sup>
předsíň:	6,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 51,50 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	IV	0,10
2. Společné části domu - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jihozápad	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklepní kóje k užívání, komora	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 124 let: **0,65**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,65 = \mathbf{0,278}$$

#### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Poloha nemovitosti v obci - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - preferované - zájmová začínající okrajová část centra	III	0,03
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní	II	0,00

spojení - tramvaj Francouzská k metru Náměstí Míru		
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné - v přilehlých ulicích	I	-0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

#### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - byty byly již neúspěšně nabízeny k prodeji	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,278 \times 1,010 \times 0,850 = \mathbf{0,239}$$

#### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 66\,894 \text{ Kč/m}^2 \times 0,239 = 15\,987,67 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 15\,987,67 \text{ Kč/m}^2 \times 51,50 \text{ m}^2 = 823\,365,01 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{823\,365,01 \text{ Kč}}$$

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

Zjištěná cena pozemku: 3 178 000 Kč

Spoluvlastnický podíl: 515 / 11 396

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$3\,178\,000 \text{ Kč} \times 515 / 11\,396 = 143\,617,94 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{143\,617,94 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 549/1 - zjištěná cena} = \mathbf{966\,982,95 \text{ Kč}}$$

## C. Rekapitulace

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

#### 1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 549/1 966 982,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 966 982,90 Kč

Celkem 966 982,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 966 982,90 Kč

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 549/1 966 982,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 966 982,90 Kč

Celkem 966 982,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 966 982,90 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 966 980 Kč**

slovy: Devětsetšedesátšesttisícdevětsetosmdesát 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 2/2012 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 800,-Kč/měs.

Dle nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 10 500,-Kč/měs až 11 900,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je vysoký.

Rybalkova	1 + 1	60 m <sup>2</sup>	velmi dobrý stav	13 000,-Kč	(216,-Kč/m <sup>2</sup> )
Francouzská	1 + 1	45 m <sup>2</sup>	standard	10 500,-Kč	(233,-Kč/m <sup>2</sup> )
Francouzská	1 + 1	47 m <sup>2</sup>	standard,bez nábytku	11 500,-Kč	(244,-Kč/m <sup>2</sup> )

Oceňovaná bytová jednotka oproti nabízeným bytovým jednotkám takových kvalit.

$$51.50 \text{ m}^2 \times 216, -\text{Kč/m}^2 = 11\,124, -\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 7 000,-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 :  $12 \times 7\,000,-\text{Kč} = 84\,000,-\text{Kč}$

$C_v = 84\,000 / 8 \times 100 = 1\,050\,000,-\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 050 000,-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.

Francouzská (50 638,-Kč/m <sup>2</sup> )	1 + 1	47 m <sup>2</sup> , stav velmi dobrý, plná vybavenost	2 380 000,-Kč
Na Folimance (48 909,-Kč/m <sup>2</sup> )	1 + 1	55 m <sup>2</sup> , standard,	2 690 000,-Kč
Belgická (53 333,-Kč/m <sup>2</sup> )	1 + 1	45 m <sup>2</sup> , stav dobrý,	2 400 000,-Kč

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od  
48 909,-Kč/m<sup>2</sup> do 53 333,-Kč/m<sup>2</sup>

$$48\,000 \times 51.50 \text{ m}^2 = 2\,472\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru  
1 + KK, 1 + 1 v Praze 10 - 1 790 800,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 2 472 000,-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 387/2011 Sb.  
Výnosová metoda  
Porovnávací metoda

966 983,-Kč  
1 050 000,-Kč  
2 472 000,-Kč

CO =  $(966\,983 + 1\,050\,000 + 2\,472\,000) / 3 = 1\,496\,328,-Kč$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí :

**1 496 328,-Kč**

(slovy : jedenmiliončtyřístadevadesátšesttisíctřístadvacetosmtisícKč)

V Praze, 19.9.2012

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

### **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. 2400/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2400/2012.