

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2402/2012**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 2334/3 v objektu čp. 2334/37, ulice Hradešínská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3077 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. 2334/3 v objektu čp. 2334/37, ulice Hradešinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 3077 na katastrálním území Vinohrady.

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

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č.2334/3
Adresa nemovitosti:	Hradešinská 2334/37 100 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 16.9.2012.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9150 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. 9150 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 + 0. Bytový dům je z roku 1937 o pěti nadzemních podlažích, zděné nosné konstrukce se sedlovým nízkým krovem bez možnosti využití podkroví. Podzemní podlaží je rozšířené až do dvorní části. Schodiště žulové s podestami z broušeného teraca, vstupní část schodišťového prostoru má štukovou výzdobu v pohledu stropu. Stavebně technický stav objektu : průčelí domu s opravenou fasádou a nátěrem, dvorní část provětraná původní. Spodní část stavby je ve špatném stavu a v části pod dvorem dochází k zatékání. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj v ulici Korunní. Nejbližší metro Flora nebo Jiřího z Poděbrad , horší možnosti parkování, ve večerních hodinách špatné. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

1.1. Bytová jednotka č. 2334/3

## **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. 2334/3**

##### **Popis:**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně v předsíni, koupelny s WC komory. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okno dřevěné špaletové, dveře plné i prosklené do ocelových zárubní, podlahy dlažba a vlýsky. Kuchyňská linka chybí - pouze skříňka s dřezem. V koupelně sprchový kout s WC. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje částečnou 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 pozemek:**

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3077	474,00	8 980,000	4 256 520
Ostatní stavební pozemek - celkem					4 256 520

**Pozemky - zjištěná cena** = 4 256 520 Kč

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

Pozemky = 4 256 520 Kč  
4 256 520 Kč

**Cena příslušenství - celkem:** = 4 256 520 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: 75 let  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 66 894 Kč/m<sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu:

kuchyň + předsíní:	4,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	14,60 m <sup>2</sup>
koupelna + WC:	1,70 m <sup>2</sup>
komora:	0,70 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 21,20 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 - 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 s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever (do dvora)	I	-0,01
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 - Mírně snižující cenu - skříňka s dřezem nevhodně situovaná v předsíni	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,04** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 75 let: **0,74**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,74 = \mathbf{0,491}$$

#### 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 spojení - tramvaj Korunní	II	0,00
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

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

#### 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,491 \times 1,010 \times 0,850 = \mathbf{0,422}$$

#### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 66\,894 \text{ Kč/m}^2 \times 0,422 = 28\,229,27 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 28\,229,27 \text{ Kč/m}^2 \times 21,20 \text{ m}^2 = 598\,460,52 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{598\,460,52 \text{ Kč}}$$

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

Zjištěná cena pozemku: 4 256 520 Kč

Spoluvlastnický podíl: 2 120 / 85 180

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$4\,256\,520 \text{ Kč} \times 2\,120 / 85\,180 = 105\,938,28 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 105\,938,28 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 2334/3 - zjištěná cena} = \mathbf{704\,398,80 \text{ Kč}}$$

## C. Rekapitulace

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

#### 1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 2334/3 704 398,80 Kč

**1. Ocenění staveb celkem** 704 398,80 Kč

**Celkem** 704 398,80 Kč

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem** 704 398,80 Kč

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 2334/3 704 398,80 Kč

**1. Ocenění staveb celkem** 704 398,80 Kč

**Celkem** 704 398,80 Kč

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** 704 398,80 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:** **704 400 Kč**

slovy: Sedmsetčtyřísticčtyřista 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 (KK) 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.

Hradešinská	garsonka	28 m <sup>2</sup> velmi dobrý stav	7 800,-Kč	(278,-Kč/m <sup>2</sup> )
Hradešinská	1 + kk	24.50 m <sup>2</sup> standard	6 500,-Kč	(265,-Kč/m <sup>2</sup> )
Šrobárova	1 + kk	22 m <sup>2</sup> standard, nábytek	8 000,-Kč	(364,-Kč/m <sup>2</sup> )

Oceňovaná bytová jednotka oproti nabízeným bytovým jednotkám takových kvalit.

$$21.20 \text{ m}^2 \times 250, -\text{Kč/m}^2 = 5\,300, -\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 3 500,-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 :  $12 \times 3\,500,-\text{Kč} = 42\,000,-\text{Kč}$

$C_v = 42\,000 / 8 \times 100 = 525\,000,-\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 525 000,-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.

Šrobárova 1 + kk 28 m<sup>2</sup>, stav velmi dobrý, 1 550 000,-Kč  
(50 638,-Kč/m<sup>2</sup>)

Slezská garsonka 17 m<sup>2</sup>, standard, 1 490 000,-Kč  
(45 000,-Kč/m<sup>2</sup>)

Šrobárova garsonka 22 m<sup>2</sup>, stav dobrý, po rek. 1 390 000,-Kč  
(63 181,-Kč/m<sup>2</sup>)

Nabízené inzerované bytové jednotky v dobrém stavebně technickém stavu se pohybují v cenách od

45 000,-Kč/m<sup>2</sup> do 63 181,-Kč/m<sup>2</sup>

$40\,000 \times 21.20 \text{ m}^2 = 848\,000,-\text{Kč}$

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

**POROVNÁVACÍ METODA 848 000,-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.	704 399,-Kč
Výnosová metoda	525 000,-Kč
Porovnávací metoda	848 000,-Kč

$$CO = (704\,399 + 525\,000 + 848\,000) / 3 = 692\,446,-Kč$$

## OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

**692 450,-Kč**

(slovy : šestsetdevadesátdvatisícčtyřistapadesátKč)

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. 2402/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2402/2012.