

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2361/2012**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 656/4 v objektu čp. 656/4, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1393/4, 1392/1, 1393/7 a 1392/2 na katastrálním území Vršovice.

**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 8 stran textu včetně titulního listu a včetně 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 8.9.2012

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 656/4 v objektu čp. 656/4, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1393/4, 1392/1, 1393/7 a 1392/2 na katastrálním území Vršovice.

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

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Název nemovitosti:                         | Bytová jednotka č. 656/4           |
| Adresa nemovitosti:                        | Bajkalská 656/4<br>100 00 Praha 10 |
| Kraj:                                      | Hl.m. Praha                        |
| Okres:                                     | Hl.m. Praha                        |
| Obec:                                      | Praha                              |
| Katastrální území:                         | Vršovice                           |
| 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 5.9.2012.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 8641 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. 8641 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. Objekt je situovaný v ulici Bajkalská v zástavbě bytovými domy, která je souběžná s hlavní ulicí Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. Občanská vybavenost dobrá, dopravní dostupnost dobrá. Nejbližší metro Starostrašnická (pět stanic).

### **8. Obsah znaleckého posudku**

#### **1. Ocenění staveb**

1.1. Bytová jednotka č. 656/4

## **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. 656/4**

##### **Popis:**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního (včetně podkroví) podsklepeného zděného objektu (žel.bet.vyzdřená konstrukce) s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, koupelny s WC a předsíně. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okna dřevěná, dveře plné a prosklené do ocelových zárubní, podlaha v pokoji laminátová, ostatní dlažba, bez vybavení pro vaření. V koupelně vana, umyvadlo a WC mísa (zastaralé vybavení). Objekt byl kolaudován v padesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky je zastaralý, opotřebovaný vyžadující úpravy, opravy a renovace, objekt jako celek odpovídá běžné údržbě.

##### **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. 61.

##### **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                  | zastavěná plocha a nádvoří | 1393/4         | 131,00                   | 3 420,000                       | 448 020   |
| § 27 cenová mapa                  | zastavěná plocha a nádvoří | 1392/1         | 178,00                   | 3 420,000                       | 608 760   |
| § 27 cenová mapa                  | zastavěná plocha a nádvoří | 1392/2         | 266,00                   | 3 420,000                       | 909 720   |
| § 27 cenová mapa                  | ostatní plocha             | 1393/7         | 132,00                   | 3 420,000                       | 451 440   |
| Ostatní stavební pozemky - celkem |                            |                |                          |                                 | 2 417 940 |

**Pozemky - zjištěná cena** = 2 417 940 Kč

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

Pozemky = 2 417 940 Kč  
2 417 940 Kč

Cena příslušenství - celkem: = 2 417 940 Kč

### Vlastní ocenění jednotky:

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor § 25 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Hlavní město Praha, oblast č. 21  
Stáří stavby: 54 let  
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 50 734 Kč/m<sup>2</sup>

#### Podlahové plochy bytu:

pokoj: 16,50 m<sup>2</sup>  
předsíň: 1,90 m<sup>2</sup>  
Koupelna + WC: 3,20 m<sup>2</sup>  
Započítaná podlahová plocha bytu: = 21,60 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 - Ostatní světové strany - částečný výhled - výhled na východ do vnitrobloku  | 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 nebo komora nebo sklepní kóje - sklepní kóje k užívání              | II  | -0,01          |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění TUV   | III | 0,00           |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - bytová jednotka je situovaná v 1.NP (umístění snižuje hodnotu - bezpečnost) projevující se vlhkost v koupelně | I   | -0,10          |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)   | IV  | 0,65           |

Koeficient pro stáří 54 let: **0,70**

Index vybavení  $I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,70 = \mathbf{0,450}$

##### Index polohy:

| <b>Název znaku</b>   | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Poloha nemovitosti v obci - v souvisle zastavěném území   | III       | 0,00                 |
| 2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu   | II        | 0,00                 |
| 3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení   | III       | 0,00                 |
| 4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - docházková vzdálenost cca 5 minut tramvaj - Kubánské náměstí Slávia | II        | 0,00                 |
| 5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené - v přilehlých ulicích   | II        | 0,00                 |
| 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                 |

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

#### **Index trhu s nemovitostmi:**

| <b>Název znaku</b>  | <b>č.</b> | <b>T<sub>i</sub></b> |
|---|-----------|----------------------|
| 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 - bytové jednotky byly již neúspěšně nabízeny k prodeji | I         | -0,05                |

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,450 \times 1,000 \times 0,850 = \mathbf{0,383}$$

#### **Ocenění:**

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 50\,734 \text{ Kč/m}^2 \times 0,383 = 19\,431,12 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 19\,431,12 \text{ Kč/m}^2 \times 21,60 \text{ m}^2 = 419\,712,19 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{419\,712,19 \text{ Kč}}$$

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

Zjištěná cena pozemku: 2 417 940 Kč

Spoluvlastnický podíl: 2 160 / 624 740

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,417\,940 \text{ Kč} \times 2\,160 / 624\,740 = 8\,359,88 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{8\,359,88 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 656/4 - zjištěná cena} = \mathbf{428\,072,07 \text{ Kč}}$$

## C. Rekapitulace

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

#### 1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 656/4 428 072,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem 428 072,10 Kč

Celkem 428 072,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 428 072,10 Kč

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 656/4 428 072,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem 428 072,10 Kč

Celkem 428 072,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 428 072,10 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 428 070 Kč**

slovy: Čtyřistadvacetosmtisícšedmdesát 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 - garsonka dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 800,-Kč/měs.

Dle nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 7 500,-Kč/měs až 8 000,-Kč/měs.

|         |                |  |           |                           |
|---------|----------------|--|-----------|---------------------------|
| K louži | 1 + 0 garsonka | 21 m <sup>2</sup> vybavení standard, po rek. | 8 000,-Kč | (380,-Kč/m <sup>2</sup> ) |
| Orelská | 1 + 0 garsonka | 20 m <sup>2</sup> vybavení standard, po rek. | 8 000,-Kč | (400,-Kč/m <sup>2</sup> ) |

$$21.60 \text{ m}^2 \times 350,-\text{Kč} = 7 560,-\text{Kč}$$

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

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 4 000,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočít způsobem přímé

kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra \% kapitalizace} \times 100 \%$

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů :  $12 \times 4\,000,-\text{Kč} = 48\,000,-\text{Kč}$

$C_v = 48\,000 / 8 \times 100 = 600\,000,-\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 600 000,-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.

|   |  |  |
|---|--|--|
| Kavkazská 0 + 1<br>(71 380,-Kč/m <sup>2</sup> ) | 21 m <sup>2</sup> , stav velmi dobrý, plná vybavenost (WC, sprcha) | 1 499 000,-Kč                              |
| Kodaňská 1 + 0<br>(75 609,-Kč/m <sup>2</sup> )  | 20,5 m <sup>2</sup> , stav velmi dobrý, plná vybavenost            | 1 550 000,-Kč                              |
| Moldavská 1 + kk<br>(000,-Kč/m <sup>2</sup> )   | 20 m <sup>2</sup> , plné vybavení, po rekonstr.                    | 1 600 000,-Kč (80 000,-Kč/m <sup>2</sup> ) |

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od  
 $1\,499\,000,-\text{Kč}$  do  $1\,600\,000,-\text{Kč} = 71\,380,-\text{Kč/m}^2$  do  $80\,000,-\text{Kč/m}^2$

Nutné je podotknout, že tyto ceny jsou nabídkové s dobrým stavebně technickým stavem a stavebně technický stav oceňované jednotky je špatný. Prodej bytových jednotek tohoto typu je výhradně po provedených rekonstrukcích, v nabídce před rekonstrukcí se v podstatě nevyskytují. Umístění bytové jednotky v prvním nadzemním podlaží je výrazným negativním faktorem. Po zvážení všech výše uvedených aspektů je cena za m<sup>2</sup> stanovena částkou 45 000,-Kč.

$$45\,000 \times 21.60 \text{ m}^2 = 972\,000,-\text{Kč}$$

**POROVNÁVACÍ METODA 972 000,-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. | 428 072,-Kč |
| Výnosová metoda                    | 600 000,-Kč |
| Porovnávací                        | 972 000,-Kč |

CO =  $(428\ 072 + 600\ 000 + 972\ 000) / 3 = 666\ 690,-Kč$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí :

**667 000,-Kč**

(slovy : šestsetšedesátsedmtisícKč)

V Praze, 8.9.2012

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. 2361/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2361/2012.