

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2354/2012**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1192/13 v objektu čp. 1192/18, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1560/2 - 1560/5 na katastrálním území Vršovice.

**Objednatel znaleckého posudku:**

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

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění hodnoty 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, 6.9.2012

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1192/13 v objektu čp. 1192/18, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1560/2 - 1560/5 na katastrálním území Vršovice.

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

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č. 1192/13
Adresa nemovitosti:	Bajkalská 1192/18 100 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. 9301 ze dne 6.9.2012  
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. 9301 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. 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 (čtyři stanice).

### **8. Obsah znaleckého posudku**

#### **1. Ocenění staveb**

1.1. Bytová jednotka č. 1192/13

## **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. 1192/13**

##### **Popis:**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíně, koupelny. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okna dřevěná, dveře plné a prosklené do ocelových zárubní, podlahy dlažba na WC, v koupelně PVC v pokoji koberec. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC bez keramických obkladů. Kuchyň vybavena plynovým sporákem. Objekt byl kolaudován v padesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci - neudržovaný, opotřebovaný, 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	1560/2	371,00	3 420,000	1 268 820
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1560/3	340,00	3 420,000	1 162 800
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1560/4	343,00	3 420,000	1 173 060
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1560/5	366,00	3 420,000	1 251 720
Ostatní stavební pozemky - celkem					4 856 400

**Pozemky - zjištěná cena** = 4 856 400 Kč

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

Pozemky = 4 856 400 Kč

---

4 856 400 Kč

---

**Cena příslušenství - celkem:** = **4 856 400 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:	13,60 m <sup>2</sup>
kuchyň:	12,00 m <sup>2</sup>
předsíň:	4,00 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,60 m <sup>2</sup>
WC:	1,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 33,80 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 vzdívaná - 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - výhled na jižní stranu 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	III	0,00
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 pro stáří 54 let: **0,70**

Index vybavení  $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,70 = \mathbf{0,316}$

#### 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) - 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:

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 - bytové jednotky byly již neúspěšně nabízeny k prodeji	I	-0,05

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,316 \times 1,000 \times 0,850 = \mathbf{0,269}$$

### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 50\,734 \text{ Kč/m}^2 \times 0,269 = 13\,647,45 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 13\,647,45 \text{ Kč/m}^2 \times 33,80 \text{ m}^2 = 461\,283,81 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{461\,283,81 \text{ Kč}}$$

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

Zjištěná cena pozemku: 4 856 400 Kč

Spoluvlastnický podíl: 338 / 50 418

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$4\,856\,400 \text{ Kč} \times 338 / 50\,418 = 32\,557,09 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 32\,557,09 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1192/13 - zjištěná cena} = \mathbf{493\,840,90 \text{ Kč}}$$

## C. Rekapitulace

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

#### 1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1192/13 493 840,90 Kč

**1. Ocenění staveb celkem** 493 840,90 Kč

**Celkem** 493 840,90 Kč

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem** 493 840,90 Kč

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1192/13 493 840,90 Kč

**1. Ocenění staveb celkem** 493 840,90 Kč

**Celkem** 493 840,90 Kč

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** 493 840,90 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:** **493 840 Kč**

slovy: Čtyřistadevadesáttřítisícosmsetčtyřicet 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 7 000,-Kč/měs až 9 500,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je vysoký.

Čechovo nám.	1 + 1	35 m <sup>2</sup>	vybavení standard	7 900,-Kč	(225,-Kč/m <sup>2</sup> )
Bulharská	1 + 1	39 m <sup>2</sup>	standard	9 500,-Kč	(243,-Kč/m <sup>2</sup> )
Sv. Čecha	1 + 1	34 m <sup>2</sup>	standard	7 000,-Kč	(206,-Kč/m <sup>2</sup> )

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 5 000,-Kč/měs, vzhledem ke svému stavebně technickému stavu, který vyžaduje náklady. Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočten způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů :  $12 \times 5\,000,-\text{Kč} = 60\,000,-\text{Kč}$

$C_v = 60\,000 / 8 \times 100 = 750\,000,-\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 750 000,-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.

Bělocerkevská 1 + 1	39 m <sup>2</sup> , stav velmi dobrý, plná vybavenost	1 850 000,-Kč
Oblouková 1 + 1	35 m <sup>2</sup> , před rekonstrukcí, plná vybavenost podst.	1 900 000,-Kč
K Botiči 1 + 1	38 m <sup>2</sup> , stav dobrý, podst. vybavenost	1 799 000,-Kč

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od  
 $1\,799\,000,-\text{Kč}$  do  $1\,900\,000,-\text{Kč} = 47\,370,-\text{Kč}/\text{m}^2$  do  $54\,285,-\text{Kč}/\text{m}^2$

Nutné je podotknout, že tyto ceny jsou nabídkové s dobrým stavebně technickým stavem a stavebně technický stav oceňované jednotky je před rekonstrukcí. Prodej bytových jednotek před rekonstrukcí je minimální. Vzhledem k výše uvedeným aspektům je cena za m<sup>2</sup> stanovena částkou  $45\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2$

$$45\,000 \times 33.80 \text{ m}^2 = 1\,521\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + KK, 1 + 1 v Praze 10 -  $1\,890\,000,-\text{Kč}$ .

**POROVNÁVACÍ METODA 1 521 000,-Kč**

**ANALÝZA CENY** - stanovení obvyklé hodnoty

Ze zjištěných hodnot - výnosové, porovnávací a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění použijeme metodu střední hodnoty, jejíž podstatou je aritmetický průměr.

Dle cenového předpisu 387/2011 Sb.	493 841,-Kč
Výnosová metoda	750 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 521 000,-Kč

$$CO = (494\ 000 + 750\ 000 + 1\ 521\ 000) / 3 = 921\ 666,-Kč$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**  
**920 000,-Kč**

činí :  
(slovy : devětsetdvacetisícKč)

V Praze, 6.9.2012

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. 2354/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2354/2012.