

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2391/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1311/24 v objektu čp. 1311/2, ulice K louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2168/2 a 2168/3 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 9 stran textu včetně titulního listu a včetně 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 13.9.2012

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.1311/39 v objektu čp. 1311/2, ulice K louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 2168/2 a 2168/3 na katastrálním území Vršovice.

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

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| Název nemovitosti:                         | Bytová jednotka č.1311/24 (1)     |
| Adresa nemovitosti:                        | K louži 1311/2<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 12.9.2012.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7364 ze dne 13.9.2012  
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. 7364 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 2 + 1. Objekt je situovaný v ulici K louži v zástavbě bytovými domy. V blízkém okolí se nachází sklady, administrativní objekty, autocentrum - servis prodej, techniservis, fotbalové hřiště TJ Bohemians. Ulice K louži je souběžná s hlavní ulicí Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje Koh-i-noor. Vlakové nádraží Vršovice (Praha hl.nádraží - Benešov) dvě stanice tramvají. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti, dopravní dostupnost dobrá, parkování zvláště ve večerních hodinách omezené. Nejbližší metro Náměstí Míru.

Objekt je podsklepený dvěma podlažními, sedmipodlažní s nástavbou strojovny kombinované konstrukce - žel.bet s vyzděním.Ve 2.PP se nachází CO kryt a v 1.PP sušárny, sklepy,sklady atd. Bytový dům je užíván od roku 1960.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

1.1. Bytová jednotka č. 1311/24

## **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. 1311/24**

##### **Popis:**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného (2.NP) zděného objektu (žel.bet.vyzděná konstrukce) s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okna plastová, dveře hladké plné do ocelových zárubní, podlahy dlažba a v jednom pokoji plovoucí podlaha. Koupelna s vanou a umyvadlem (osmdesátá léta opotřebované), WC samostatné obložené sololitovými deskami. Kuchyň vybavena dosluhující linkou s dvoudřezem, sporákem elektrickým s digestoří. Objekt byl kolaudován v šedesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky je neudržovaný, opotřebovaný. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu - 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. 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                         | zastavěná plocha a nádvoří | 2168/2         | 132,00                   | 5 910,000                       | 780 120          |
| § 27 cenová mapa                         | zastavěná plocha a nádvoří | 2168/3         | 268,00                   | 5 910,000                       | 1 583 880        |
| <b>Ostatní stavební pozemky - celkem</b> |                            |                |                          |                                 | <b>2 364 000</b> |

**Pozemky - zjištěná cena** = **2 364 000 Kč**

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

Pozemky = 2 364 000 Kč  
2 364 000 Kč

**Cena příslušenství - celkem:** = **2 364 000 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:                                 | 52 let                                 |
| Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): | 50 734 Kč/m <sup>2</sup>               |

#### Podlahové plochy bytu:

|                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| Bytová jednotka 2 + 1:            | 53,00 m <sup>2</sup>   |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | = 53,00 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 - 1.PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 1.PP s výtahem  | I   | -0,05          |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - jih  | I   | -0,01          |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - 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 - Bez vlivu na cenu   | III | 0,00           |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)   | IV  | 0,65           |

Koeficient stáří upraven o + 0,03 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 52 let: 0,73

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,73 = 0,489$$

#### 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 - výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice - sklady, autocentrum - servis a prodej, techniservis, | II  | -0,03          |

|  |     |      |
|--|-----|------|
| kanceláře  |     |      |
| 4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - docházková vzdálenost cca 3 - 5 minut tramvaj | 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 |

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = 0,970$$

#### 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          |

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,489 \times 0,970 \times 0,850 = 0,403$$

#### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 50\,734 \text{ Kč/m}^2 \times 0,403 = 20\,445,80 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 20\,445,80 \text{ Kč/m}^2 \times 53,00 \text{ m}^2 = 1\,083\,627,40 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,083\,627,40 \text{ Kč}$$

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

Zjištěná cena pozemku: 2 364 000 Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 300 / 313 660

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,364\,000 \text{ Kč} \times 5\,300 / 313\,660 = 39\,945,16 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 39\,945,16 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1311/24 - zjištěná cena} = \underline{1\,123\,572,56 \text{ Kč}}$$

## C. Rekapitulace

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>1. Ocenění staveb</b>                               |                        |
| 1.1. Bytová jednotka č. 1311/24                        | 1 123 572,60 Kč        |
| <b>1. Ocenění staveb celkem</b>                        | <u>1 123 572,60 Kč</u> |
| <b>Celkem</b>  | <b>1 123 572,60 Kč</b> |
| <b>Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem</b> | <b>1 123 572,60 Kč</b> |

### Rekapitulace výsledných cen

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>1. Ocenění staveb</b>                   |                        |
| 1.1. Bytová jednotka č. 1311/24            | 1 123 572,60 Kč        |
| <b>1. Ocenění staveb celkem</b>            | <u>1 123 572,60 Kč</u> |
| <b>Celkem</b>                              | <b>1 123 572,60 Kč</b> |
| <b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b> | <b>1 123 572,60 Kč</b> |

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:** **1 123 570 Kč**

slovy: Jedenmilionjednostodvacettřítisícpětsedmdesát 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 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 500,-Kč/měs.

Dle nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 7 300,-Kč/měs až 11 000,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je vysoký.

|           |       |                   |                    |            |                           |
|-----------|-------|-------------------|--------------------|------------|---------------------------|
| 28.pluku  | 2 + 1 | 59 m <sup>2</sup> | vybavení standard  | 7 300,-Kč  | (124,-Kč/m <sup>2</sup> ) |
| Sv. Čecha | 2 + 1 | 54 m <sup>2</sup> | standard,udržovaný | 11 000,-Kč | (203,-Kč/m <sup>2</sup> ) |
| Armenská  | 2 + 1 | 54 m <sup>2</sup> | standard,vybavený  | 9 000,-Kč  | (167,-Kč/m <sup>2</sup> ) |

Nutné je zohlednění **stavebně technického stavu** bytu a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) a v případě oceňované bytové jednotky zejména uvedení do základního stavu pronajimatelnosti. Vliv v neposlední řadě má situování bytové jednotky v suterénu objektu.

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 5 000,-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 :  $12 \times 5\,000,-\text{Kč} = 60\,000,-\text{Kč}$

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

**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.

|   |               |
|---|---------------|
| Tolstého 2 + 1 52 m <sup>2</sup> , stav dobrý, po část. rek. 1.NP<br>(41 346,-Kč/m <sup>2</sup> ) | 2 150 000,-Kč |
| Bulharská 2 + 1 50 m <sup>2</sup> , standard, po rekonstrukci<br>(58 000,-Kč/m <sup>2</sup> )     | 2 900 000,-Kč |
| Kodaňská 2 + 1 52 m <sup>2</sup> , po rekonstr. suterén<br>(51 923,-Kč/m <sup>2</sup> )           | 2 700 000,-Kč |
| Tolstého 2 + 1/L 54 m <sup>2</sup> , udržovaný stav<br>(49 981,-Kč/m <sup>2</sup> )               | 2 699 000,-Kč |

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od  
41 346,-Kč/m<sup>2</sup> do 58 000,-Kč/m<sup>2</sup>

Nutné je podotknout, že tyto ceny jsou nabídkové s dobrým stavebně technickým stavem a stavebně technický stav oceňované jednotky je zanedbaný, neudržovaný. Prodej bytových jednotek před rekonstrukcí je minimální.

$$45\,000 \times 53,0 \text{ m}^2 = 2\,385\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru  
2 + 1 v Praze 10 - 2 390 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 2 385 000,-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. | 1 123 573,-Kč |                    |
| Výnosová metoda                    | 750 000,-Kč   | Porovnávací metoda |
| 2 385 000,-Kč                      |               |                    |

$$CO = (1\,123\,573 + 750\,000 + 2\,385\,000) / 3 = 1\,419\,524,-Kč$$

## OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

čímž :

**1 420 000,-Kč**

(slovy :jedenmiliónčtyřístadvacetisícKč)

V Praze, 13.9.2012

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 nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2391/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2391/2012.