

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2370/2012**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 801/2 v objektu čp. 801/6, ulice Kišíněvská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/9 - 1846/13, 1839/2 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 9 stran textu včetně titulního listu a včetně 4 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. 801/2 v objektu čp. 801/6, ulice Kišíněvská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1846/9 - 1846/13, 1839/2 na katastrálním území Vršovice.

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

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č. 801/2
Adresa nemovitosti:	Kišíněvská 801/6 100 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. 9289 ze dne 10.9.2012  
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. 9289 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 Kišíněvská v zástavbě bytovými domy, která je kolmá na hlavní ulici 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. 801/2

## **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. 801/2**

##### **Popis:**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního (+ zastřešení sedlovým krovem) zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, ložnice, kuchyně, WC, chodbičky, předsíň, koupelny. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okna plastová, dveře dýhované do ocelových zárubní, podlahy pokojů vlýsky (zbroušené), v kuchyni, předsíni a jednom pokoji plovoucí podlaha, v koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem (provedena výměna - standard), WC samostatné s nízkými obklady. Kuchyň bez vybavení. Objekt byl kolaudován v padesátých letech. Bytová jednotka je v dobrém stavu po rekonstrukci (omítky, broušení vlýsek, nové hyg. vybavení s obklady ve standardu, dveře). Objekt jako celek odpovídá běžné údržbě. Provedena byla výměna oken.

##### **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	1846/12	188,00	3 420,000	642 960
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/10	184,00	3 420,000	629 280
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	1846/9	264,00	3 420,000	902 880
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/13	329,00	3 420,000	1 125 180
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/11	188,00	3 420,000	642 960
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1839/2	33,00	3 420,000	112 860
Ostatní stavební pozemky - celkem					4 056 120

**Pozemky - zjištěná cena** = 4 056 120 Kč

**Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:**

Pozemky = 4 056 120 Kč  
4 056 120 Kč

**Cena příslušenství - celkem:** = **4 056 120 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: 60 let  
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 50 734 Kč/m<sup>2</sup>

**Podlahové plochy bytu:**

Bytová jednotka 2 + 1: 61,70 m<sup>2</sup>  
Započítaná podlahová plocha bytu: = 61,70 m<sup>2</sup>

**Výpočet indexu cenového porovnání**

**Index vybavení:**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
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 obytných místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - jihozápad a severovýchod (okna do podloubí a parapetní zeď 900 mm nad úrovní chodníku)	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 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 jině neuvedené - Významně snižující cenu - kuchyň bez vybavení, mříže na oknech	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 60 let: **0,72**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10} \times 0,72 = \mathbf{0,733}$$

### 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 - vlivy snižující cenu - bytová jednotka v prvním podlaží nízko nad úrovní chodníku (mříže) a na severovýchod okna do podloubí, které brání úplnému prosvětlení	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,900}$$

### 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,733 \times 0,900 \times 0,850 = \mathbf{0,561}$$

### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 50\,734 \text{ Kč/m}^2 \times 0,561 = 28\,461,77 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 28\,461,77 \text{ Kč/m}^2 \times 61,70 \text{ m}^2 = 1\,756\,091,21 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,756\,091,21 \text{ Kč}}$$

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

Zjištěná cena pozemku: 4 056 120 Kč

Spoluvlastnický podíl: 617 / 60 540

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$4\,056\,120 \text{ Kč} \times 617 / 60\,540 = 41\,338,39 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{41\,338,39 \text{ Kč}}$$

**Bytová jednotka č. 801/2 - zjištěná cena**

**= 1 797 429,60 Kč**

## C. Rekapitulace

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

<b>1. Ocenění staveb</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 801/2	1 797 429,60 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>1 797 429,60 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>1 797 429,60 Kč</b>
<b>Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem</b>	<b>1 797 429,60 Kč</b>

### Rekapitulace výsledných cen

<b>1. Ocenění staveb</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 801/2	1 797 429,60 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>1 797 429,60 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>1 797 429,60 Kč</b>
<b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b>	<b>1 797 429,60 Kč</b>

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 1 797 430 Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetdevadesátsedmtisícčtyřistatřicet 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 9 000,-Kč/měs až 13 000,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je vysoký.

Svatopluka Čecha 2 + 1	54 m <sup>2</sup> dobrý stav	9 000,-Kč	(167,-Kč/m <sup>2</sup> )
Bělocerkevská 2 + 1	58 m <sup>2</sup> velmi dobrý stav	11 000,-Kč	(190,-Kč/m <sup>2</sup> )
Bělocerkevská 2 + 1/B	59 m <sup>2</sup> standard	11 000,-Kč	(186,-Kč/m <sup>2</sup> )
Kubánské nám. 2 + 1	60 m <sup>2</sup> velmi dobrý stav,přes RK	13 000,-Kč	(216,-Kč/m <sup>2</sup> )

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

$$61.70 \text{ m}^2 \times 167,- \text{ Kč} = 10\,304,- \text{ Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 8 000,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů :  $12 \times 8\,000,-\text{Kč} = 96\,000,-\text{Kč}$

$C_v = 96\,000 / 8 \times 100 = 1\,200\,000,-\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 200 000,-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.

Realizovaný prodej :

Karpatská : zděný, 2 + 1 o výměře 55.80 m <sup>2</sup> , standardní, udržovaný	1 900 000,-Kč
(34 050,-Kč/m <sup>2</sup> )	
Turkmenská : zděný, 2 + 1 o výměře 57 m <sup>2</sup> , standardní, částečná rek.	2 420 000,-Kč
(42 456,-Kč/m <sup>2</sup> )	
Černokostecká : zděný, 2 + 1 o výměře 57.30 m <sup>2</sup> , před rek.	2 050 000,-Kč
(35 776,-Kč/m <sup>2</sup> )	

Nabídkové ceny :

Ruská 2 + 1 62 m <sup>2</sup> , po částečné rek., plná vybavenost	2 599 000,-Kč
(41 919,-Kč/m <sup>2</sup> )	
Ruská 2 + 1 58 m <sup>2</sup> , stav dobrý, plná vybavenost	2 590 000,-Kč
(44 655,-Kč/m <sup>2</sup> )	
Litevská 2 + 1 60 m <sup>2</sup> stav dobrý, plná vybavenost	2 699 000,-Kč
(44 983,-Kč/m <sup>2</sup> )	
Bulharská 2 + 1 65 m <sup>2</sup> , po rekonstrukci, standard, se zařízením	2 187 000,-Kč
(33 646,-Kč)	

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od 2 187 000,-Kč do 2 700 000,-Kč = 33 646,-Kč/m<sup>2</sup> do 44 600,-Kč/m<sup>2</sup>

Reálný prodej na základě kupní smlouvy 34 000,-Kč až 42 500,-Kč

Nutné je podotknout, že tyto ceny jsou nabídkové s dobrým stavebně technickým stavem a



vybaveností, technický stav oceňované jednotky je zastaralý s minimální údržbou. Prodeje bytových jednotek před rekonstrukcí je minimum. Bytových jednotek typu 2 + 1 je široká nabídka, minimální poptávka je po bytech situovaných v prvním podlaží. Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena 39 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$39\,000,-\text{Kč} \times 61.70 \text{ m}^2 = 2\,406\,300,-\text{Kč}$$

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

**SROVNÁVACÍ METODA 2 406 300,-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.	1 797 430,-Kč
Výnosová metoda	1 200 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 406 300,-Kč

$$CO = (1\,797\,430 + 1\,200\,000 + 2\,406\,300) / 3 = 1\,801\,243,-\text{Kč}$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**  
**1 800 000,-Kč**

činí :  
(slovy : jedenmilioosmsettisícKč)

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. 2370/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2370/2012.