

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2359/2012**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 656/20 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. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 7.9.2012

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (těž tržní) bytové jednotky č. 656/20 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. 656/20
Adresa nemovitosti:	Bajkalská 656/4 100 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. 656/20

## **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. 656/20**

##### **Popis:**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží šestipodlažního (včetně podkroví) podsklepeného zděného objektu (žel.bet.vyzděná 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, podlahy PVC . V koupelně vana, umyvadlo a WC mísa (zastaralé vybavení). Kuchyňská zónovní linka je bez sporáku (vaříče). Objekt byl kolaudován v padesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky je zastaralý vyžadující rekonstrukci, 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:**

<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 - 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 - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obytl. 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 - 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**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,70 = \mathbf{0,305}$$

**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 Slavia	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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,305 \times 1,000 \times 0,850 = \mathbf{0,259}$$

### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 50\,734 \text{ Kč/m}^2 \times 0,259 = 13\,140,11 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 13\,140,11 \text{ Kč/m}^2 \times 21,60 \text{ m}^2 = 283\,826,38 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{283\,826,38 \text{ Kč}}$$

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

Zjištěná cena pozemku: 2 417 940 Kč

Spoluvlastnický podíl: 2 160 / 624 740

Hodnota spoluvlastnického podílu:

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

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

$$\text{Bytová jednotka č. 656/20 - zjištěná cena} = \mathbf{292\,186,26 \text{ Kč}}$$

## C. Rekapitulace

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

<b>1. Ocenění staveb</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 656/20	292 186,30 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<u>292 186,30 Kč</u>
<b>Celkem</b>	<b>292 186,30 Kč</b>
<b>Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem</b>	<b>292 186,30 Kč</b>

### Rekapitulace výsledných cen

<b>1. Ocenění staveb</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 656/20	292 186,30 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<u>292 186,30 Kč</u>
<b>Celkem</b>	<b>292 186,30 Kč</b>
<b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b>	<b>292 186,30 Kč</b>

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 292 190 Kč**

slovy: Dvěstědevadesát dvatisícjedenstodevadesát 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	+ 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 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 :  $12 \times 4\,000,-\text{Kč} = 48\,000,-\text{Kč}$

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

**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	21 m <sup>2</sup> , stav velmi dobrý, plná vybavenost (WC, sprcha)	1 499 000,-Kč
(71 380,-Kč/m <sup>2</sup> )		
Kodaňská 1 + 0	20,5 m <sup>2</sup> , stav velmi dobrý, plná vybavenost	1 550 000,-Kč
(75 609,-Kč/m <sup>2</sup> )		
Moldavská 1 + kk	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. Po zvážení všech výše uvedených aspektů je cena za m<sup>2</sup> stanovena částkou 50 000,-Kč.

$$50\,000 \times 21.60 \text{ m}^2 = 1\,080\,000,-\text{Kč}$$

**POROVNÁVACÍ METODA 1 080 000,-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.	290 625,-Kč
Výnosová metoda	600 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 080 000,-Kč

$$CO = (290\ 625 + 600\ 000 + 1\ 080\ 000) / 3 = 656\ 875,-Kč$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**  
**657 000,-Kč**

činí :  
(slovy : šestsetpadesátsedmtisícKč)

V Praze, 7.9.2012

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. 2359/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2359/2012.