

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2356/2012**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1171/3 v objektu čp. 1171/30, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1572/10 - 1572/13 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 v ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 7.9.2012

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1171/3 v objektu čp. 1171/30, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1572/10 - 1573/13 na katastrálním území Vršovice.

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

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č.1171/3
Adresa nemovitosti:	Bajkalská 1171/30 100 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. 9186 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. 9186 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 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. 1171/3

## **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. 1171/3**

##### **Popis:**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného objektu, kde šesté podlaží tvoří podkroví. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíň, koupelny a spíže. 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 a předsíni, PVC v kuchyni a v pokojích vlýsky. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC, koupelna a kuchyň bez keramických obkladů, které jsou nahrazeny sololitovými deskami. Kuchyň vybavena pouze volně stojícím plynovým sporákem a dvoudřezem, digestoř není. Objekt byl kolaudován v padesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje vzhledem k neudržovanému stavu stavební úpravy a opravy, včetně modernizace zařizovacích předmětů, vybavena není kuchyň. Objekt jako celek odpovídá běžné údržbě a stavebním úpravám v rámci využití půdního prostoru.

##### **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	1572/10	164,00	3 420,000	560 880
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1572/11	157,00	3 420,000	536 940
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1572/12	156,00	3 420,000	533 520
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1572/13	156,00	3 420,000	533 520
Ostatní stavební pozemky - celkem					2 164 860

**Pozemky - zjištěná cena**

= 2 164 860 Kč

**Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:**

Pozemky	=	2 164 860 Kč
		2 164 860 Kč

<b>Cena příslušenství - celkem:</b>	<b>=</b>	<b>2 164 860 Kč</b>
-------------------------------------	----------	---------------------

**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:	17,50 m <sup>2</sup>
pokoj:	15,70 m <sup>2</sup>
kuchyň:	15,80 m <sup>2</sup>
předsíň:	3,00 m <sup>2</sup>
koupelna:	5,10 m <sup>2</sup>
WC:	0,90 m <sup>2</sup>
spíž:	0,80 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 58,80 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 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih a sever (vnitroblok a ulice)	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, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklepní kóje k užívání, spíž	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění	III	0,00
9. Kriterium jině 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 + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 54 let: **0,75**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10} \times 0,75 = \mathbf{0,556}$$

### 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

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

### 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,556 \times 1,000 \times 0,850 = \mathbf{0,473}$$

### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 50\,734 \text{ Kč/m}^2 \times 0,473 = 23\,997,18 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 23\,997,18 \text{ Kč/m}^2 \times 58,80 \text{ m}^2 = 1\,411\,034,18 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,411\,034,18 \text{ Kč}}$$

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

Zjištěná cena pozemku: 2 164 860 Kč

Spoluvlastnický podíl: 588 / 27 457

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,164\,860 \text{ Kč} \times 588 / 27\,457 = 46\,361,13 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 46\,361,13 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1171/3 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,457\,395,31 \text{ Kč}}$$

## C. Rekapitulace

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

<b>1. Ocenění staveb</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 1171/3	1 457 395,30 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>1 457 395,30 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>1 457 395,30 Kč</b>
<b>Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem</b>	<b>1 457 395,30 Kč</b>

### Rekapitulace výsledných cen

<b>1. Ocenění staveb</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 1171/3	1 457 395,30 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>1 457 395,30 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>1 457 395,30 Kč</b>
<b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b>	<b>1 457 395,30 Kč</b>

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 1 457 400 Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistapadesátsedmtisícčtyřista 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 - 8 500,-Kč/měs.

Dle nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 8 000,-Kč/měs až 10 000,-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)

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 8 000,-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 :  $12 \times 8\,000,-\text{Kč} = 96\,000,-\text{Kč}$

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

**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> )
Černokostelecká : 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
Ruská	2 + 1	58 m <sup>2</sup> , stav dobrý, plná vybavenost	2 590 000,-Kč
Litevská	2 + 1	60 m <sup>2</sup> stav dobrý, plná vybavenost	2 699 000,-Kč

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od 2 499 000,-Kč do 2 700 000,-Kč = 41 900,-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. Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena 40 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$40\,000,-\text{Kč} \times 58.60 \text{ m}^2 = 2\,344\,000,-\text{Kč}$$

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

**SROVNÁVACÍ METODA 2 344 000,-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.	1 457 395,-Kč
Výnosová metoda	1 200 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 344 000,-Kč

$CO = (1\,457\,395 + 1\,200\,000 + 2\,344\,000) / 3 = 1\,667\,131,-Kč$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**  
**1 670 000,-Kč**

činí :  
(slovy : jedenmilionšestsetsedmdesáttisícKč)

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. 2356/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2356/2012.