

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2625/2013**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 68/6 v objektu čp. 68/25, ulice Košická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 161/1 na katastrálním území Vršovice.

**Objednatel znaleckého posudku:** REXIM REALITY s.r.o.  
Murmanská 1475/4  
100 00 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:** Zjištění obvyklé ceny pro účely nedobrovolné dražby

**Podle stavu ke dni 23.7.2013 posudek vypracovala :**

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 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 26.7.2013

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 68/6 v objektu čp. 68/25, ulice Košická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 161/1 na katastrálním území Vršovice.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 68/6  
Adresa předmětu ocenění: Košická 68/25  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vršovice  
Počet obyvatel: 1 241 664  
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a): 2 250,- Kč/m<sup>2</sup>

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.7.2013 pouze exteriéru. Přístup do bytové jednotky nebyl umožněn.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7700 ze dne 22.7.2013  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2013  
nabídky realitních kanceláří  
publikace 1/2013 - Cenové mapy České republiky

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Na LV č. 7700 jsou uvedeni jako vlastníci :  
Imperial Group s.r.o. Londýnská 379/5, Praha 2 - Vinohrady

### **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 + kk. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Košická v klidné zástavbě bytovými domy v blízkost Heroldových sadů a v docházkové vzdálenosti Havlíčkových sadů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti, dopravní dostupnost výborná - tramvaj v ulici Moskevská. Nejbližší metro Náměstí Míru , parkování zvláště ve večerních hodinách omezené. Nejbližší metro Náměstí Míru. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažními s výtahem. Stavebně technický stav objektu jako celku je dobrý s běžnou údržbou postavený ve dvacátých letech.

Ocenění je provedeno bez prohlídky, která nebyla umožněna a posuzována tedy jako standardní s využitým podkladem odhadu pro banku z roku 2008 (213/08/127-1878)

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 68/6

## **B. Znalecký posudek**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění 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., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 68/6**

#### **Popis**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, předsíně s kuchyňským koutem, koupelny, WC a komory. K bytové jednotce patří sklep v suterénu objektu. Okna dřevěná, dveře dřevěné do dřevěných zárubní plně a prosklené (původní ošetřené), podlahy, vlýsky a dlažby. Koupelna vana a umyvadlo, WC samostatné. Kuchyň vybavena linkou s dřezem a elektrickým sporákem s digestoří. Vytápění WAW Stavebně technický stav bytové jednotky je uvažován jako dobrý standardní s provedenými stavebními úpravami a údržbou, vzhledem k tomu, že nebyla umožněna prohlídka. Objekt jako celek v běžně udržovaném stavu.

#### **Ocenění příslušenství jednotky - pozemky**

##### **Pozemek parc.č. 161/1**

#### **Popis**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2013 mapový list č. 60.

#### **Ocenění**

##### **Ostatní stavební pozemek**

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	161/1	223,00	6 070,00	1 353 610,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					1 353 610,-

**Pozemek parc.č. 161/1 - zjištěná cena** = **1 353 610,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 161/1 = 1 353 610,- Kč  
1 353 610,- Kč

**Cena příslušenství - celkem** = **1 353 610,- Kč**

## Vlastní ocenění jednotky

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 25 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	93 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	54 502,- Kč/m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu

Bytová jednotka 2 + kk:	44,65 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 44,65 m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů

sklep:	2,35 m <sup>2</sup>
Podlahové pl. prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů - celkem:	= 2,35 m <sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu:	= 44,65 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů:	2,35 m <sup>2</sup> * 0,80 = 1,88 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy - celkem</b>	<b>= 46,53 m<sup>2</sup></b>

## 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jihovýchod a severozápad	II	0,00
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 - sklep	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient stáří upraven o + **0,06** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 93 let: **0,66**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,66 = \mathbf{0,776}$$

## 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) - preferované - zájmová začínající okrajová část centra	III	0,05
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení - tramvaj Moskevská (stanice cca. 100 m) k metru Náměstí Míru	III	0,02
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

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,070}$$

## Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,776 * 1,070 * 0,950 = \mathbf{0,789}$$

## Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 54\,502,- \text{ Kč/m}^2 * 0,789 = 43\,002,08 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 43\,002,08 \text{ Kč/m}^2 * 46,53 \text{ m}^2 = 2\,000\,886,78 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,000\,886,78 \text{ Kč}}$$

## Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 353 610,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 700 / 102 962

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,353\,610,- \text{ Kč} * 4\,700 / 102\,962 = 61\,789,47 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 61\,789,47 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 68/6 - zjištěná cena} = \mathbf{2\,062\,676,25 \text{ Kč}}$$

## C. Rekapitulace

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 68/6

2 062 676,30 Kč

#### 1. Ocenění staveb celkem

2 062 676,30 Kč

**Celkem**

**2 062 676,30 Kč**

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

**2 062 676,30 Kč**

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 68/6

2 062 676,30 Kč

#### 1. Ocenění staveb celkem

2 062 676,30 Kč

**Celkem**

**2 062 676,30 Kč**

### Rekapitulace výsledných cen, celkem

**2 062 676,30 Kč**

### **Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:**

**2 062 680,- Kč**

slovy: Dvamilionyšedesátdvatisícšestsetosmdesát 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 1/2013 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + kk dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 500,-Kč/měs.

Dle nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 7 000,-Kč/měs až 11 000,-Kč/měs. (152,-Kč - 176,-Kč/m2) Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je široký.

Náklady - údržba a opravy, pojistné, daň z nemovitosti a správa.

Charkovská	2 + kk	46 m <sup>2</sup> vybavení standard	7 000,-Kč	(152,-Kč/m2)
Ruská	2 + kk	46 m <sup>2</sup> standard	11 000,-Kč	(239,-Kč/m2)
Charkovská	2 + kk	54 m <sup>2</sup> standard,po rek.	9 500,-Kč	(176,-Kč/m2)

Průměrné roční náklady :

údržba a opravy 5 000,-Kč/rok  
pojištění 1 000,-Kč/rok  
daň z nemovitosti 200,-Kč/rok  
správa 1 000,-Kč/rok  
NÁKLADY celkem - 7 200,-Kč/rok

Hrubý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 9 160,-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 :  $12 \times 8\,560,-\text{Kč} = 102\,720,-\text{Kč}$

$Cv = 102\,720 / 5 \times 100 = 2\,054\,400,-\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA : činí 2 054 400,-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.

Košická 2 + kk (41 463,-Kč/m <sup>2</sup> )	41 m <sup>2</sup> , stav velmi dobrý, po rekonstrukci	1 700 000,-Kč
Košická 2 + kk (53 111,-Kč/m <sup>2</sup> )	45 m <sup>2</sup> , standard, po rekonstrukci	2 390 000,-Kč
Moskevská 2 + kk/B (50 000,-Kč/m <sup>2</sup> )	48 m <sup>2</sup> slušný původní stav	2 450 000,-Kč
Košická 2 + kk/B (60 208,-Kč/m <sup>2</sup> )	48 m <sup>2</sup> po totální rekonstrukci	2 890 000,-Kč

Průměrná cena 2 357 500,-Kč

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od 41 463,-Kč/m<sup>2</sup> do 60 208,-Kč/m<sup>2</sup>

$52\,000 \times 47 \text{ m}^2 = 2\,444\,000,-\text{Kč}$

Dle cenové mapy České republiky 1/2013 průměrná cena za bytové jednotky charakteru



2 + KK, 2 + 1 v Praze 10 - 2 400 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA** činí **2 450 000,-Kč**

**ANALÝZA CENY** - stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena je stanovena ze zjištěných hodnot - výnosové, srovnávací a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění .

Dle cenového předpisu 450/2012 Sb.	2 062 676,-Kč
Výnosová metoda	2 054 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 450 000,-Kč

Po zvážení všech výše uvedených aspektů je obvyklá cena stanovena částkou :  
**2 400 000,-Kč**

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI** činí :  
**2 400 000,-Kč**  
(slovy : dvamilionovýřistatisícKč)

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

V Praze 26.7.2013

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.1.17.

### **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. 2625/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2625/2013.