

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2588/2013**

O ceně nemovitosti - obvyklé hodnoty bytové jednotky č. 464/39 v objektu čp. 464, Pod lysinami, obec Praha, včetně příslušenství a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 852/20 a 852/21 na katastrálním území Hodkovičky.

**Objednatel znaleckého posudku:**

REXIM reality, s.r.o.  
Murmanská 1475/4  
100 00 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti pro účely nedobrovolné dražby.

**Podle stavu ke dni 31.5.2013 znalecký posudek vypracovala:**

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 13 stran příloh. Objednateli se předává v ve 2 vyhotoveních.

V Praze 31.5.2013

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá hodnota (též tržní) bytové jednotky č. 464/39 v objektu čp. 464/5, Pod lysinami, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 852/20 a 852/21 na katastrálním území Hodkovičky.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 464/39  
Adresa předmětu ocenění: Pod lysinami 464/5  
147 00 Praha 4  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Hodkovičky  
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 25.5.2013 bez prohlídky interiéru.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 1364 ze dne 23.5.2013  
výpis z KN Katastrálního úřadu LV č. 1784 ze dne 31.5.2013  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2013

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

Na LV č. 1364 jsou uvedeni jako vlastníci .  
ALTERNATIVA Plus s.r.o. V Hrobech 813/13,Libuš, 142 00 411/27346

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Ocenění je provedeno na základě výpisu z KN, odhadu č. 213/08/159-1910 s fotodokumentací a dle současného stavu trhu.

### **7. Celkový popis nemovitosti**

Bytová jednotka je situovaná ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového objektu kolaudovaného v roce 1980. V přízemí domu jsou situovány garáže a společné místnosti. Objekt je sedmipodlažní s výtahem.

### **8. Obsah znaleckého posudku**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 464/39

## **B. Znalecký posudek**

### **Popisy objektů, výměra, hodnocení**

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. 464/39**

#### **Popis:**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží nezatepleného panelového sedmipodlažního objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, pokoje s kuchyňským koutem, koupelny, WC, předsíně a komory. Okna plastová, dveře dřevěné hladké plné a prosklené, podlahy vlýsky a dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC samostatné s WC mísou combi. Kuchyň vybavena standardní linkou s dřezem a sporákem. Stavebně technický stav bytové jednotky je posuzován jako dobrý standardní. Objekt byl kolaudován v roce 1991, v roce 2003 byla provedena výměna oken a v roce 2008 stoupačky a střecha.

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

##### **Pozemek parc.č. 852/20 a 852/21**

#### **Popis:**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Hodkovičky a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2013 mapový list č. 97.

#### **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	852/20	294,00	2 090,00	614 460,-
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	852/21	294,00	2 090,00	614 460,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					1 228 920,-

**Pozemek parc.č. 852/20 a 852/21 - zjištěná cena** = **1 228 920,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 852/20 a 852/21 = 1 228 920,- Kč  
1 228 920,- Kč

**Cena příslušenství - celkem:** = **1 228 920,- Kč**

## Vlastní ocenění jednotky:

### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor § 25 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 4
Stáří stavby:	22 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	48 092,- Kč/m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu:

Obývací pokoj s KK:	20,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,00 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,10 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 m <sup>2</sup>
komora:	2,00 m <sup>2</sup>
chodba:	3,70 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 41,10 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení:

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
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 - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	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 - komora	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - dálkové	III	0,00
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 + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 22 let: **0,93**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,93 = \mathbf{0,967}$$

#### 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 - objekty pro bydlení bez zázemí	IV	0,03

parků - bytové domy, rodinné domy a Modřanský lesopark		
4. Dopravní spojení - výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení - autobus - stanice vzdálená cca. 200 metrů	III	0,02
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené - v přilehlých ulicích a parkoviště u domu malokapacitní	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 zvyšující cenu - klidná oblast pro bydlení	III	0,03

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,080}$$

### 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 - zástavní právo smluvní	I	-0,02

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,880}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,967 * 1,080 * 0,880 = \mathbf{0,919}$$

### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 48\,092,- \text{ Kč/m}^2 * 0,919 = 44\,196,55 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 44\,196,55 \text{ Kč/m}^2 * 41,10 \text{ m}^2 = 1\,816\,478,21 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,816\,478,21 \text{ Kč}}$$

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

Zjištěná cena pozemku: 1 228 920,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 411 / 27 346

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,228\,920,- \text{ Kč} * 411 / 27\,346 = 18\,470,20 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 18\,470,20 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 464/39 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,834\,948,41 \text{ Kč}}$$

## **C. Rekapitulace**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 464/39 1 834 948,40 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 834 948,40 Kč**

---

**Celkem 1 834 948,40 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 834 948,40 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 464/39 1 834 948,40 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 834 948,40 Kč**

---

**Celkem 1 834 948,40 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 834 948,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 1 834 950,- Kč**

slovy: Jedenmilionosmsetřicetčtyřitisícdevětsetpadesát 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 publikací. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + KK se pohybuje k datu ocenění v Praze 4 –

7 000,-Kč/měs až 9 000,-Kč/měs.

Dle cenové mapy České republiky 1/2013 pronájem bytových jednotek typu 2 + 1 v Praze 4 se pohybuje 9000,-Kč/m<sup>2</sup>.

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 7 000,-Kč/m<sup>2</sup>/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 :  $12 \times 7\,000,-\text{Kč} = 84\,000,-\text{Kč}$

$C_v = 84\,000 / 5.5 \times 100 = 1\,527\,272,-\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 527 000,-Kč**

### **SROVNÁVACÍ 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 s ohledem, že tato cena byla nabídková a ve většině případů obsahuje provizi realitních kanceláří a jako nabídková je nadhodnocena. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie provedení a stavebně technický stav bytové jednotky a domu ve kterém se nachází. V našem případě se jedná o klasický panelový dům. Dle cenové mapy České republiky 1/2013 průměrná cena bytů v Praze 4 za  $1\text{ m}^2$  je  $45\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2$  ( $2 + 1 - 2\,250\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2$ ). Dle stavu trhu se **průměrná** cena bytových jednotek pohybuje v nabídce  $46\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2$ .

Bytová jednotka 2 + kk -  $43\text{ m}^2$ , panel, Pod lysinami, Praha 4, udržovaný  
-  $2\,100\,000,-\text{Kč}$  ( $48\,837,-\text{Kč}/\text{m}^2$ )

Bytová jednotka 2 + kk  $42\text{ m}^2$ , panel. Pod lysinami, Praha 4, část. rek.  
 $1\,770\,000,-\text{Kč}$  ( $42\,143,-\text{Kč}/\text{m}^2$ )

Bytová jednotka 2 + kk  $40\text{ m}^2$ , panel, Braník, Praha 4, udržovaný  
 $1\,950\,000,-\text{Kč}$  ( $48\,750,-\text{Kč}$ )

Po zvážení všech aspektů a zjištěných informací je cena za  $1\text{ m}^2$  stanovena částkou  $46\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2$ .

$41,10\text{ m}^2 \times 46\,000,-\text{Kč} = 1\,890\,600,-\text{Kč}$

**SROVNÁVACÍ METODA 1 900 000,-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 450/2012 Sb.	1 834 948,-Kč
Výnosová metoda	1 527 000,-Kč
Srovnávací metoda	1 900 000,-Kč

$CO = (1\,834\,948 + 1\,527\,000 + 1\,900\,000) / 3 = 1\,753\,982,-\text{Kč}$

# OBVYKLÁ HODNOTA NEMOVITOSTI

činí : **1 800 000,-Kč**  
(slovy : jedenmilionosmsettisícKč)

V Praze 31.5.2013

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. 2588/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2588/2013.