

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2351/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1192/9 v objektu čp. 1192/18, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1560/2 - 1560/5 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 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 5.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1192/9 v objektu čp. 1192/18, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1560/2 - 1560/5 na katastrálním území Vršovice.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č. 1192/9
Adresa nemovitosti:	Bajkalská 1192/18 100 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 ²

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. 9301 ze dne 5.9.2012
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. 9301 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 + 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. 1192/9

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. 1192/9

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíně, koupelny. 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 PVC v pokoji koberec. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC bez keramických obkladů. Kuchyň vybavena plynovým sporákem a dřezem v původní lince, digestoř není. Objekt byl kolaudován v padesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy jsou zde zřejmé prvky klasické vybydlenosti, 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 ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1560/2	371,00	3 420,000	1 268 820
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1560/3	340,00	3 420,000	1 162 800
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1560/4	343,00	3 420,000	1 173 060
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1560/5	366,00	3 420,000	1 251 720
Ostatní stavební pozemky - celkem					4 856 400

Pozemky - zjištěná cena = 4 856 400 Kč

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky = 4 856 400 Kč

4 856 400 Kč

Cena příslušenství - celkem:

= 4 856 400 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/m²

Podlahové plochy bytu:

pokoj: 13,60 m²
kuchyň: 12,00 m²
předsíň: 4,00 m²
koupelna: 2,60 m²
WC: 1,60 m²
Započítaná podlahová plocha bytu: = 33,80 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
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 - 3.NP	III	0,05
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - výhled na jižní stranu 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	III	0,00
9. Kriterium jinde 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 pro stáří 54 let: **0,70**

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,70 = \mathbf{0,514}$

Index polohy:

Název znaku	č.	P_i
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

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

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
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 - byty byly již neúspěšně nabízeny k prodeji	I	-0,05

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,514 \times 1,000 \times 0,850 = \mathbf{0,437}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 50\,734 \text{ Kč/m}^2 \times 0,437 = 22\,170,76 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 22\,170,76 \text{ Kč/m}^2 \times 33,80 \text{ m}^2 = 749\,371,69 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{749\,371,69 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 4 856 400 Kč

Spoluvlastnický podíl: 338 / 50 418

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$4\,856\,400 \text{ Kč} \times 338 / 50\,418 = 32\,557,09 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 32\,557,09 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1192/9 - zjištěná cena} = \mathbf{781\,928,78 \text{ Kč}}$$

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1192/9 781 928,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 781 928,80 Kč

Celkem 781 928,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 781 928,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1192/9 781 928,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 781 928,80 Kč

Celkem 781 928,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 781 928,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 781 930 Kč

slovy: Sedmsetosmdesátjednatřicetdevětsetřicet 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 - 8 800,-Kč/měs.

Dle nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 7 000,-Kč/měs až 9 500,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je vysoký.

Čechovo nám.	1 + 1	35 m ²	vybavení standard	7 900,-Kč	(225,-Kč/m ²)
Bulharská	1 + 1	39 m ²	standard	9 500,-Kč	(243,-Kč/m ²)
Sv. Čecha	1 + 1	34 m ²	standard	7 000,-Kč	(206,-Kč/m ²)

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 5 300,-Kč/měs.

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

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 5\,300,-\text{Kč} = 63\,600,-\text{Kč}$

$C_v = 63\,600 / 8 \times 100 = 795\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 795 000,-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.

Bělocerkevská 1 + 1	39 m ² , stav velmi dobrý, plná vybavenost	1 850 000,-Kč
Oblouková 1 + 1	35 m ² , před rekonstrukcí, plná vybavenost podst.	1 900 000,-Kč
K Botiči 1 + 1	38 m ² , stav dobrý, podst. vybavenost	1 799 000,-Kč

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od
 $1\,799\,000,-\text{Kč}$ do $1\,900\,000,-\text{Kč} = 47\,370,-\text{Kč}/\text{m}^2$ do $54\,285,-\text{Kč}/\text{m}^2$

Nutné je podotknout, že tyto ceny jsou nabídkové s dobrým stavebně technickým stavem a stavebně technický stav oceňované jednotky je zhoršený. Nabídky bytových jednotek před rekonstrukcí je minimální.

$$46\,000 \times 33.80 \text{ m}^2 = 1\,554\,800,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + KK, 1 + 1 v Praze 10 - $1\,890\,000,-\text{Kč}$.

SROVNÁVACÍ METODA 1 554 800,-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.
Výnosová metoda
Porovnávací metoda

781 929,-Kč
795 000,-Kč
1 554 800,-Kč

$$CO = (782\ 000 + 795\ 000 + 1\ 554\ 800) / 3 = 1\ 043\ 933,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 000 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionKč)

V Praze, 5.9.2012

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. 2351/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2351/2012.