

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2405/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1951/1 v objektu čp. 1951/65, ulice Kounická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2585/7 - 2585/11, 2585/27 na katastrálním území Strašnice.

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 9 stran textu včetně titulního listu a včetně 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 19.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.1951/1 v objektu čp. 1951/65, ulice Kounická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 2585/7 - 2585/1, 2585/271 na katastrálním území Strašnice.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č. 1951/1
Adresa nemovitosti:	Kounická 1951/65 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
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 17.9.2012.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 15571 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. 15571 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 Kounická v zástavbě bytovými domy v sousedství s komerční zástavbou (sklady, administrativní objekty) v bezprostřední blízkosti křižovatky s ulicí Limuzská. Lokalita je poměrně dobře dostupná dopravními prostředky MHD - tramvaj Černokostelecká a autobus.

Objekt je podsklepený, pětipodlažní kombinované konstrukce železobetonové s vyzdřením - žel.bet s vyzdřením.Vytápění a ohřev TUV centrální. Bytový dům je užíván od roku 1960 a je v dobrém stavebně technickém stavu.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1951/1

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. 1951/1

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje s kuchyňskou linkou, koupelny s WC a předsíně. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okna dřevěná zdvojená, dveře hladké plné do ocelových zárubní, podlahy PVC a vlýsky. Kuchyň bez linky pouze s vařčem a dřez. V koupelně sprcha, WC mísa a umyvadlo (umakrt. jádro). Objekt byl kolaudován v šedesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky je neudržovaný, opotřebovaný. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu - odpovídá běžné údržbě.

Ocenění příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky

Popis:

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2012 mapový list č. 62.

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	2585/7	199,00	3 600,000	716 400
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2585/8	196,00	3 600,000	705 600
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2585/9	202,00	3 600,000	727 200
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2585/10	198,00	3 600,000	712 800
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2585/11	430,00	3 600,000	1 548 000
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	2585/27	672,00	3 600,000	2 419 200
Ostatní stavební pozemky - celkem					6 829 200

Pozemky - zjištěná cena

= 6 829 200 Kč

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky	=	<u>6 829 200 Kč</u>
		<u>6 829 200 Kč</u>

Cena příslušenství - celkem: = **6 829 200 Kč**

Vlastní ocenění jednotky:

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor § 25 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Hlavní město Praha, oblast č. 10
Stáří stavby:	52 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	46 724 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

pokoj + kk:	19,20 m ²
koupelna + WC:	1,90 m ²
předsíň:	2,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 23,10 m ²

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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - umakartové jádro	II	-0,10
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 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 + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 52 let: **0,72**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,72 = \mathbf{0,459}$$

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 - výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice - sklady, autocentrum - servis a prodej, techniservis, kanceláře	II	-0,03
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - docházková vzdálenost cca 3 - 5 minut tramvaj	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

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,459 \times 0,970 \times 0,850 = \mathbf{0,378}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 46\,724 \text{ Kč/m}^2 \times 0,378 = 17\,661,67 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 17\,661,67 \text{ Kč/m}^2 \times 23,10 \text{ m}^2 = 407\,984,58 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{407\,984,58 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 6 829 200 Kč

Spoluvlastnický podíl: 240 / 31 884

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$6\,829\,200 \text{ Kč} \times 240 / 31\,884 = 51\,405,34 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{51\,405,34 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1951/1 - zjištěná cena} = \mathbf{459\,389,92 \text{ Kč}}$$

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1951/1 459 389,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 459 389,90 Kč

Celkem 459 389,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 459 389,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1951/1 459 389,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 459 389,90 Kč

Celkem 459 389,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 459 389,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **459 390 Kč**

slovy: Čtyřistapadesátdevěttisícřístadevadesát 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 6 900,-Kč/měs až 7 600,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je vysoký.

Černokostecká garsonka	22.50 m ²	standard	7 200,-Kč	(320,-Kč/m ²)
Černokostecká 1 + kk	32 m ²	standard, udržovaný	6 900,-Kč	(215,-Kč/m ²)
Voroněžská 1 + kk	29 m ²	standard, vybavený	7 600,-Kč	(262,-Kč/m ²)

Nutné je zohlednění **stavebně technického stavu** bytu a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) a v případě oceňované bytové jednotky zejména uvedení do základního stavu pronajimatelnosti.

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 3 000,-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 : $12 \times 3\,000,-\text{Kč} = 36\,000,-\text{Kč}$

$C_v = 36\,000 / 8 \times 100 = 450\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 450 000,-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.

Černokostelecká 1 + kk 26 m ² , stav po rek.	1 490 000,-Kč
(57 307,-Kč/m ²)	
Černokostelecká garsonka 33 m ² , standard, po rekonstrukci	1 600 000,-Kč
(48 484,-Kč/m ²)	
Kralická 1 + kk 32 m ² , po rekonstr.	1 750 000,-Kč
(54 687,-Kč/m ²)	

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od 48 307,-Kč/m² do 57 307,-Kč/m²

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

$$45\,000 \times 24\,m^2 = 1\,080\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru garsonka v Praze 10 - 1 890 000,-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.	459 390,-Kč
Výnosová metoda	450 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 080 000,-Kč

$$CO = (459\,390 + 450\,000 + 1\,080\,000) / 3 = 663\,130,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

663 130,-Kč

(slovy :šestsetšedesáttřítisícstotřicetKč)

V Praze, 19.9.2012

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. 2405/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2405/2012.