

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2382/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1406/59 v objektu čp. 1406/5, ulice Baškirská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/1 - 1873/5 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 10 stran textu včetně titulního listu a včetně 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 12.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1406/59 v objektu čp. 1406/5, ulice Baškirská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1873/1 - 1873/5 na katastrálním území Vršovice.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č. 1406/59
Adresa nemovitosti:	Baškirská 1406/5 100 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 9.9.2012.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7244 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. 7244 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 bytovou jednotku charakteru 1 + 1. Objekt je situovaný v bloku mezi drážním tělesem (Praha - Benešov) a hlavní třídou Vršovická, vstup je zajištěn z ulice Baškirské a Magnitogorské. Bytový dům je montované železobetonové plošné konstrukce (panelový) s jedním podzemním podlažím a devíti nadzemními podlažními s dvěma výtahy. Zástavbu tvoří administrativní budovy, budova KooH-inoru a bytové domy. Předmětný dům se nachází v okrajové části menšího panelového sídliště. Doprava - tramvajová stanice Vršovická, spojení do centra a nebo k nejbližšímu metru Náměstí Míru. Tři stanice tramvají nádraží Vršovice. Občanská vybavenost dobrá.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1406/59

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. 1406/59

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží devítipodlažního podsklepeného panelového objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny s WC, předsíně, spíže a lodžie. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okna dřevěná zdvojená, dveře hladké a prosklené do ocelových zárubní, podlahy PVC. Koupelna s WC je prefabrikovaným umakartovým jádrem. Kuchyň vybavena plynovým dvouvařičem a el. troubou. Objekt byl kolaudován v 1971. Stavebně technický stav bytové jednotky je zanedbaný, neudržovaný. 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. 60.

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	1873/1	316,00	3 000,000	948 000
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/2	312,00	3 000,000	936 000
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/3	307,00	3 000,000	921 000
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/4	310,00	3 000,000	930 000
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/5	310,00	3 000,000	930 000
Ostatní stavební pozemky – celkem					4 665 000

Pozemky - zjištěná cena = 4 665 000 Kč

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky	=	4 665 000 Kč
		<hr/> 4 665 000 Kč

Cena příslušenství - celkem: = **4 665 000 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:	41 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	50 734 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

pokoj:	22,30 m ²
kuchyň:	5,10 m ²
předsíň:	3,60 m ²
koupelna + WC:	3,00 m ²
spíž:	0,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 34,80 m ²

Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí:

Lodžie:	6,40 m ²
Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí - celkem:	= 6,40 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	34,80 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů teras a pavlačí:	6,40m ² x 0,17	= 1,09 m ²
Podlahové plochy - celkem:		= 35,89 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, nezateplená – panelová	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 obyt. 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, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklepní kóje k užívání, lodžie a spíž	III	0,00
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 se zanedbanou údržbou –	III	0,85

(předpoklad provedení menších stavebních úprav)

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 41 let: **0,81**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,81 = \mathbf{0,620}$$

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 - drážní těleso, frekventovaná Vršovická .	II	-0,03
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

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

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 - bytové jednotky byly již neúspěšně nabízeny k prodeji	I	-0,05

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,620 \times 0,970 \times 0,850 = \mathbf{0,511}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 50\,734 \text{ Kč/m}^2 \times 0,511 = 25\,925,07 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 25\,925,07 \text{ Kč/m}^2 \times 35,89 \text{ m}^2 = 930\,450,76 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 930 450,76 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 4 665 000 Kč

Spoluvlastnický podíl: 3 480 / 822 800

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,665\,000 \text{ Kč} \times 3\,480 / 822\,800 = 19\,730,43 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 19 730,43 Kč

Bytová jednotka č. 1406/59 - zjištěná cena

= 950 181,19 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1406/59 950 181,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 950 181,20 Kč

Celkem 950 181,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 950 181,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1406/59 950 181,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 950 181,20 Kč

Celkem 950 181,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 950 181,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **950 180 Kč**

slovy: Devětsetpadesáttisícjednoosmdesát 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 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 800,-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.

Taškentská 1 + 1/L	34 m ²	standard , vybavený	9 000,-Kč	(265,-Kč/m ²)
Taškentská 1 + 1	34 m ²	standard	8 000,-Kč	(235,-Kč/m ²)
Kazašská 1 + 1	36 m ²	pův.stav	7 500,-Kč	(208,-Kč/m ²)

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 6 200,-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 : $12 \times 6\,200,-\text{Kč} = 74\,400,-\text{Kč}$

$C_v = 74\,400 / 8 \times 100 = 930\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 930 000,-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.

Kazašská	1 + 1/L	40 m ² , částečná rekonstrukce, standard	1 600 000,-Kč
(40 000,-Kč/m ²)			
Kazašská	1 + 1	34 m ² , stav dobrý, částeč. rek.	1 585 000,-Kč
(46 617,-Kč/m ²)			
Taškentská	1 + 1/L	41 m ² stav dobrý, původní stav	1 590 000,-Kč
(38 780,-Kč/m ²)			
Taškentská	1 + 1 /L	39 m ² po rekonstrukci, velmi dobrý	1 660 000,-Kč
(42 567,-Kč/m ²)			

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od
1 585 000,-Kč do 1 660 000,-Kč = 38 780,-Kč/m² do 46 617,-Kč/m²

Nutné je podotknout, že tyto ceny jsou nabídkové převážně s dobrým stavebně technickým stavem a vybaveností, technický stav oceňované jednotky je neudržovaný a zanedbaný s minimální údržbou. Prodeje bytových jednotek před rekonstrukcí je minimum. Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena
38 000,-Kč/m². (započítána 1/2 plochy lodžie)

$$38\,000 \times 38\,m^2 = 1\,444\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 v Praze 10 - 1
890 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 1 444 000,-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.	950 181,-Kč
Výnosová metoda	930 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 444 000,-Kč

$$CO = (950\ 181 + 930\ 000 + 1\ 444\ 000) / 3 = 1\ 108\ 060,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA HODNOTA NEMOVITOSTI
činí : 1 108 000,-Kč

(slovy : jedenmilionstoosmtisícKč)

V Praze, 12.9.2012

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. 2382/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2382/2012.