

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2375/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1272/22 v objektu čp. 1272/4, Kubánské náměstí, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1625/6 - 1625/9 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 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 11.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1272/22 v objektu čp. 1272/4, Kubánské náměstí, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1625/6 - 1625/9 na katastrálním území Vršovice.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č.1272/22
Adresa nemovitosti:	Kubánské náměstí 1272/4 100 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. 7258 ze dne 11.9.2012
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. 7258 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 2 + 1. Objekt je situovaný svým průčelím na Kubánském náměstí ve smíšené zástavbě bytových domů, administrativní budovy, která uzavírá Kubánské náměstí, gymnásium, pojišťovna, hotel. Vršovická ohraničuje náměstí a je zde stanice tramvaje směřující do centra a nebo k nejbližší stanici metra Starostrašnická. Občanská vybavenost dobrá, dopravní dostupnost dobrá.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1272/22

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. 1272/22

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního (+ zastřešení sedlovým krovem) zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíň, koupelny a spíže. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okna plastová, dveře plné a prosklené do ocelových zárubní původní, podlahy PVC v kuchyni, předsíni, koupelně a WC v pokojích vlýsky. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC samostatné. Kuchyň vybavena rozpadající se kuchyňskou linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem, digestoř není. V předsíni původní skříň. Bytová jednotka je v původním stavu. Objekt byl kolaudován v padesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci. Objekt jako celek odpovídá běžné údržbě. Provedena byla výměna oken v bytech, nová fasáda (průčelí) na chodbách původní dřevěná okna.

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	1625/6	247,00	4 450,000	1 099 150
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1625/7	263,00	4 450,000	1 170 350
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1625/8	238,00	4 450,000	1 059 100
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1625/9	240,00	4 450,000	1 068 000
Ostatní stavební pozemky - celkem					4 396 600

Pozemky - zjištěná cena = **4 396 600 Kč**

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky	=	4 396 600 Kč
		4 396 600 Kč

Cena příslušenství - celkem: = **4 396 600 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:	55 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	50 734 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

Předsíň:	12,50 m ²
koupelna:	2,70 m ²
WC:	1,00 m ²
spíž:	1,50 m ²
Kuchyň:	9,20 m ²
pokoj:	14,10 m ²
pokoj:	18,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 59,60 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - sever a jih	III	0,03
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, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklepní kóje k užívání, 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 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 55 let: **0,72**

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum V_i) \times V_{10} \times 0,72 = \mathbf{0,548}$$

$$i = 1$$

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 Slávia	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

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

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,548 \times 1,000 \times 0,850 = \mathbf{0,466}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 50\,734 \text{ Kč/m}^2 \times 0,466 = 23\,642,04 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 23\,642,04 \text{ Kč/m}^2 \times 59,60 \text{ m}^2 = 1\,409\,065,58 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,409\,065,58 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 4 396 600 Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 960 / 434 700

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$4\,396\,600 \text{ Kč} \times 5\,960 / 434\,700 = 60\,280,05 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 60\,280,05 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1272/22 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,469\,345,63 \text{ Kč}}$$

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1272/22 1 469 345,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 469 345,60 Kč

Celkem

1 469 345,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 469 345,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1272/22 1 469 345,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 469 345,60 Kč

Celkem

1 469 345,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 469 345,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

1 469 350 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistašedesátdevěttisícčtristapadesát 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 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 500,-Kč/měs.

Dle nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 9 000,-Kč/měs až 13 000,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je vysoký.

Svatopluka Čecha 2 + 1	54 m ² dobrý stav	9 000,-Kč	(167,-Kč/m ²)
Bělocerkevská 2 + 1	58 m ² velmi dobrý stav	11 000,-Kč	(190,-Kč/m ²)
Bělocerkevská 2 + 1/B	59 m ² standard	11 000,-Kč	(186,-Kč/m ²)
Kubánské nám. 2 + 1	60 m ² velmi dobrý stav,přes RK	13 000,-Kč	(216,-Kč/m ²)

Nutné je zohlednění **stavebně technického stavu** bytu, vybavení a náklady spojené s vlastnictvím. (údržba, správa, daň z nemovitosti)

59.60 m² x 167,- Kč = 9953,-Kč

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 8 000,-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 : $12 \times 8\,000,-\text{Kč} = 96\,000,-\text{Kč}$

$C_v = 96\,000 / 8 \times 100 = 1\,200\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 200 000,-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.

Realizovaný prodej :

Karpatská : zděný, 2 + 1 o výměře 55.80 m^2 , standardní, udržovaný 1 900 000,-Kč
(34 050,-Kč/m²)

Turkmenská: zděný, 2 + 1 o výměře 57 m^2 , standardní, částečná rek. 2 420 000,-Kč
(42 456,-Kč/m²)

Černokostecká : zděný, 2 + 1 o výměře 57.30 m^2 , před rek. 2 050 000,-Kč
(35 776,-Kč/m²)

Nabídkové ceny :

Ruská 2 + 1 62 m^2 , po částečné rek. , plná vybavenost 2 599 000,-Kč
(41 919,-Kč/m²)

Ruská 2 + 1 58 m^2 , stav dobrý, plná vybavenost 2 590 000,-Kč
(44 655,-Kč/m²)

Litevská 2 + 1 60 m^2 stav dobrý, plná vybavenost 2 699 000,-Kč
(44 983,-Kč/m²)

Bulharská 2 + 1 65 m^2 , po rekonstrukci, standard, se zařízením 2 187 000,-Kč
(33 646,-Kč/m²)

K louži 2 + 1 63 m^2 , po částečné rek. standard 2 599 000,-Kč
(41 188,-Kč/m²)

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od
 $2\,187\,000,-\text{Kč}$ do $2\,700\,000,-\text{Kč} = 33\,646,-\text{Kč/m}^2$ do $44\,600,-\text{Kč/m}^2$

Reálný prodej na základě kupní smlouvy 34 000,-Kč až 42 500,-Kč

Nutné je podotknout, že tyto ceny jsou nabídkové s dobrým stavebně technickým stavem a

vybaveností, technický stav oceňované jednotky je zastaralý s minimální údržbou. Prodeje bytových jednotek před rekonstrukcí je minimum. Bytových jednotek typu 2 + 1 je široká nabídka, minimální poptávka je po bytech situovaných v prvním podlaží. Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena 40 000,-Kč/m²

$$40\,000,-\text{Kč} \times 59.60\,\text{m}^2 = 2\,384\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytovou jednotku 2 + 1 v Praze 10 – 2 390 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 2 384 000,-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.	1 469 346,-Kč
Výnosová metoda	1 200 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 384 000,-Kč

$$\text{CO} = (1\,469\,346 + 1\,200\,000 + 2\,384\,000) / 3 = 1\,684\,448,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 685 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionšestsetosmdesátpěttisícKč)

V Praze, 11.9.2012

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. 2375/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2375/2012.