

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2410/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 489/10 v objektu čp. 489/6, ulice Na stezce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 706/1 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, 18.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.487/10 v objektu čp. 487/6, ulice Na stezce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 706/1 na katastrálním území Strašnice.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č. 489/10
Adresa nemovitosti:	Na stezce 489/6 100 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. 13376 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. 13376 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 + kk. Objekt je rohový situovaný v ulici Na stezce a v Olšínách v řadové zástavbě zástavbě bytovými domy v blízkosti Kubánského náměstí a Slavie. Lokalita je dobře dostupná dopravními prostředky MHD - tramvaj v ulici V olšínách (3 min), nejbližší metro Starostrašnická. Občanská vybavenost dobrá.

Objekt je podsklepený, šestipodlažní zděná konstrukce s výtahem. Vytápění a ohřev TUV centrální. Bytový dům je užíván od roku 1955 a je v dobrém stavebně technickém stavu.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 489/10

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. 489/10

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyňského koutu, koupelny, WC a předsíně. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okna dřevěná zdvojená, dveře hladké plné do ocelových zárubní, podlahy dlažba a vlýsky. V kuchyni plynový sporák. Stavebně technický stav bytové jednotky je neudržovaný, opotřebovaný. Objekt jako celek odpovídá stáří a provedení.

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. 61.

Ocenění:

Ostatní stavební pozemek:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	706/1	497,00	4 450,000	2 211 650
Ostatní stavební pozemek - celkem					2 211 650

Pozemky - zjištěná cena = 2 211 650 Kč

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky = 2 211 650 Kč
2 211 650 Kč

Cena příslušenství - celkem: = 2 211 650 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: 57 let
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 46 724 Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

kuchyňský kout:	3,40 m ²
koupelna:	2,40 m ²
předsíň:	4,80 m ²
pokoj:	18,10 m ²
WC:	1,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 29,80 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 - 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 - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - východ	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 TUV	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 57 let: **0,72**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,72 = \mathbf{0,534}$$

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,	II	-0,03

kanceláře		
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

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

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 - byty byly již neúspěšně nabízeny k prodeji	I	-0,05

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,534 \times 0,970 \times 0,850 = \mathbf{0,440}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 46\,724 \text{ Kč/m}^2 \times 0,440 = 20\,558,56 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 20\,558,56 \text{ Kč/m}^2 \times 29,80 \text{ m}^2 = 612\,645,09 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{612\,645,09 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 2 211 650 Kč

Spoluvlastnický podíl: 2 980 / 211 960

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,211\,650 \text{ Kč} \times 2\,980 / 211\,960 = 31\,094,15 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{31\,094,15 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 489/10 - zjištěná cena} = \mathbf{643\,739,24 \text{ Kč}}$$

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 489/10 643 739,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 643 739,20 Kč

Celkem 643 739,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 643 739,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 489/10 643 739,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 643 739,20 Kč

Celkem 643 739,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 643 739,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 643 740 Kč

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

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.

$$45\,000 \times 29.80 \text{ m}^2 = 1\,341\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru garsonka v Praze 10 - 1 890 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 341 000,-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.	643 739,-Kč
Výnosová metoda	450 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 341 000,-Kč

$$CO = (643\,739 + 450\,000 + 1\,341\,000) / 3 = 811\,579,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI
811 580,-Kč

činí :
(slovy :osmsetjedenácttisícpětsetosmdesáttisícKč)

V Praze, 18.9.2012

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. 2410/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2410/2012.