

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2388/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 357/1 v objektu čp. 357/15, ulice Bělocerkevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1344/1, 1375/1 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 9 stran textu včetně titulního listu a včetně 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 13.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 357/1 v objektu čp. 357/15, ulice Bělocerkevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1344/1 a 1375/1 na katastrálním území Vršovice.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č. 357/1
Adresa nemovitosti:	Bělocerkevská 357/15 100 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. 9353 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. 9353 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

Předmětem ocenění je bytová jednotka charakteru 2 + 1. Objekt je situovaný v poměrně frekventované ulici Bělocerkevská. Jedná se o bytový dům s šesti nadzemními podlažími, kde šesté podlaží tvoří podkroví. Objekt je z betonových tyčových prvků s vyzděním. Objekt je podsklepený a nachází se zde technické zázemí, sklepní kóje a další společné části domu. Občanská vybavenost výborná - v blízkosti Tesco, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj v ulici Vršovická a autobus Ruská. Nejbližší metro Flora.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 357/1

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. 357/1

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního (5.NP + podkroví) zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okna dřevěná zdvojená, dveře hladké plné a prosklené do ocelových zárubní, podlahy PVC a v pokojích vlýsky. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem původní s nízkými obklady stěn, WC samostatné. Kuchyň vybavena pouze dřezem a volně stojícím plynovým sporákem, digestoř není. Bytová jednotka je v původním stavu. Objekt byl kolaudován v roce 1954. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci. 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	1375/1	295,00	3 000,000	885 000
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1344/1	2,00	3 000,000	6 000
Ostatní stavební pozemky - celkem					891 000

Pozemky - zjištěná cena = **891 000 Kč**

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky = 891 000 Kč

Cena příslušenství - celkem: = **891 000 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:	58 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	50 734 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

kuchyň:	11,60 m ²
pokoj:	24,00 m ²
pokoj:	17,80 m ²
koupelna:	3,20 m ²
WC:	1,50 m ²
předsíň:	9,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 67,70 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - severozápad a jihovýchod	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 stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 58 let: **0,72**

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,72 = \mathbf{0,510}$$

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 - frekventovaná Bělocerkevská	II	-0,03
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - docházková vzdálenost cca 5 minut tramvaj a autobus	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 - vlivy snižující cenu - v současné době cenu snižuje umístění bytové jednotky situované v prvním nadzemním podlaží	I	-0,01

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,510 \times 0,960 \times 0,850 = \mathbf{0,416}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 50\,734 \text{ Kč/m}^2 \times 0,416 = 21\,105,34 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 21\,105,34 \text{ Kč/m}^2 \times 67,70 \text{ m}^2 = 1\,428\,831,52 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,428\,831,52 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 891 000 Kč

Spoluvlastnický podíl: 677 / 15 082

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$891\,000 \text{ Kč} \times 677 / 15\,082 = 39\,995,16 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{39\,995,16 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 357/1 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,468\,826,68 \text{ Kč}}$$

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 357/1 1 468 826,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 468 826,70 Kč

Celkem 1 468 826,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 468 826,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 357/1 1 468 826,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 468 826,70 Kč

Celkem 1 468 826,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 468 826,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **1 468 830 Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistašedesátosmtisícósmsetřicet 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.

Voroněžská	2 + 1	70 m ²	po rekonstrukci	9 000,-Kč	(128,-Kč/m ²)
Bělocerkevská	2 + 1	72 m ²	velmi dobrý stav	11 000,-Kč	(153,-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)

67.70 m² x 130,- Kč = 8 801,-Kč

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 6 500,-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 : $12 \times 6\,500,-\text{Kč} = 78\,000,-\text{Kč}$

$C_v = 78\,000 / 8 \times 100 = 975\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 975 000,-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 m², standardní, udržovaný 1 900 000,-Kč (34 050,-Kč/m²)

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

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

Nabídkové ceny :

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

Ruská 2 + 1 63 m², kompletní rekonstrukce 2 870 000,-Kč (45 555,-Kč/m²)

K louži 2 + 1 63 m² po část. rek., plná vybavenost 2 599 000,-Kč (41 253,-Kč/m²)

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

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od 2 187 000,-Kč do 2 870 000,-Kč = 33 646,-Kč/m² do 45 555,-Kč/m²

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 před rekonstrukcí. 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 38 000,-Kč/m²

$$38\,000,-\text{Kč} \times 67.70 \text{ m}^2 = 2\,572\,600,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 2 572 600,-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.	1 468 827,-Kč
Výnosová metoda	975 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 572 600,-Kč

$$CO = (1\,468\,827 + 975\,000 + 2\,572\,600) / 3 = 1\,672\,142,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 672 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionšestsetšedesátdvatisícKč)

V Praze, 13.9.2012

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. 2388/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2388/2012.