

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2395/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 587/15 v objektu čp. 587/111, ulice Černokostelecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2534 a 2535 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 10 stran textu včetně titulního listu a včetně 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 15.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 587/15 v objektu čp. 587/111, ulice Černokostelecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 2534 a 2535 na katastrálním území Strašnice.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č.587/15
Adresa nemovitosti:	Černokostelecká 587/111
	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 15.9.2012.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13386 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. 13386 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

Oceňovaná bytová jednotka charakteru 1 + 1 je situovaná v pátém nadzemním podlaží bytového domu při ulici Černokostelecká v prostoru bloku mezi ulicemi Vykaňská a Malínská. Lokalita je dobře dostupná dopravními prostředky - tramvaj v ulici Černokostelecká. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti, parkování zvláště ve večerních hodinách omezené. Nejbližší metro Skalka nebo Starostrašnická.

Objekt je podsklepený pětipodlažní kombinované zděné a železobetonové konstrukce. Vytápění dálkové z centrálního zdroje. Bytový dům je užíván od roku 1957 a jeho stavebně technický stav je udržovaný.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 587/15

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. 587/15

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny, WC, předsíně, komory a terasy. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okna dřevěná zdvojená, dveře hladké plné a prosklené do ocelových zárubní původní, podlahy PVC a v pokoji plovoucí podlaha. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem. V kuchyni osazena linka s dřezem a plynovým sporákem. Objekt byl postaven v roce 1957. Stavebně technický stav bytové jednotky je neudržovaný, zanedbaný. Objekt jako celek je udržovaný.

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	2534	299,00	3 460,000	1 034 540
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2535	282,00	3 460,000	975 720
Ostatní stavební pozemky - celkem					2 010 260

Pozemky - zjištěná cena = **2 010 260 Kč**

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky = 2 010 260 Kč
2 010 260 Kč

Cena příslušenství - celkem: = **2 010 260 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:	55 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	46 724 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

kuchyň:	13,10 m ²
pokoj:	23,20 m ²
koupelna:	2,70 m ²
WC:	1,10 m ²
předsín:	8,10 m ²
komora:	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 49,20 m ²

Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí:

terasa:	17,50 m ²
Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí - celkem:	= 17,50 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	49,20 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů teras a pavlačí:	17,50 m ² x 0,17	= 2,98 m ²
Podlahové plochy - celkem:		= 52,18 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - 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 - 1.PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 5.NP bez výtahu	I	-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 - Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada - sklepní kóje k užívání, komora, terasa	IV	0,04
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 55 let: **0,72**

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,72 = \mathbf{0,685}$$

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 Černokostelecká	II	-0,03
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_v \times I_p \times I_T = 0,685 \times 0,970 \times 0,850 = \mathbf{0,565}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 46\,724 \text{ Kč/m}^2 \times 0,565 = 26\,399,06 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 26\,399,06 \text{ Kč/m}^2 \times 52,18 \text{ m}^2 = 1\,377\,502,95 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,377\,502,95 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 2 010 260 Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 920 / 200 480

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,010\,260 \text{ Kč} \times 4\,920 / 200\,480 = 49\,333,99 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{49\,333,99 \text{ Kč}}$$

Bytová jednotka č. 587/15 - zjištěná cena

= 1 426 836,94 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 587/15 1 426 836,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 426 836,90 Kč

Celkem 1 426 836,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 426 836,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 587/15 1 426 836,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 426 836,90 Kč

Celkem 1 426 836,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 426 836,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 1 426 840 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistadvacetšesttisícosmssetčtyřicet 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 5 712,-Kč/měs až 10 000,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je vysoký.

Vrátkovská 1 + 1 60 m ² vybavený, standard	10 000,-Kč (167,-Kč/m ²)
Pod Primaskou 1 + 1/T (8m ²) + 52 m ² atipický byt	8 000,-Kč (143,-Kč/m ²)
Černokostelecká 1 + 1/T (9m ²) + 59 m ² původní stav,	5 712,-Kč (90,-Kč/m ²)

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

$$57.95\text{m}^2 \times 140\text{-Kč/m}^2 = 8\,113\text{-Kč/měs}$$

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.

Černokostelecká (31 000,-Kč/m ²)	1 + 1	53.20 m ² , stav udržovaný,	1 650 000,-Kč
Černokostelecká (38 392,-Kč/m ²)	1 + 1	56 m ² , standard, po část.rek.	2 150 000,-Kč
Černokostelecká (46 189,-Kč/m ²)	1 + 1	74 m ² , stav velmi dobrý	3 418 000,-Kč
Voděradská (30 384,-Kč/m ²)	1 + 1	52 m ² udržovaný pův. stav	1 580 000,-Kč

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od
30 384,-Kč/m² do 46 189,-Kč/m²

Nutné je podotknout, že tyto ceny jsou nabídkové.

$(49.20\text{m}^2 + 1/2 \text{ terasy } 8.75\text{m}^2) \quad 38\,500 \times 57.95 \text{ m}^2 = 2\,231\,075,-\text{Kč}$

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

POROVNÁVACÍ METODA 2 231 075,-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.	1 426 837,-Kč	
Výnosová metoda	975 000,-Kč	Porovnávací
metoda	2 231 075,-Kč	

$$CO = (1\,426\,837 + 975\,000 + 2\,231\,075) / 3 = 1\,544\,304,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

1 544 300,-Kč

(slovy : jedenmiliónpětsetčtyřicetčtyřitisíctřistaKč)

V Praze, 15.9.2012

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. 2395/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2395/2012.