

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2365/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1159/23 v objektu čp. 1159/14, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1401, 1402, 1403/5, 1415/1 a 1417/1 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 8 stran textu včetně titulního listu a včetně 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 8.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1159/23 v objektu čp. 1159/14, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1401, 1402, 1403/5, 1415/1 a 1417/1 na katastrálním území Vršovice.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č.1159/23
Adresa nemovitosti:	Jerevanská 1159/14
	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. 8684 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. 8684 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 v ulici Jerevanská v zástavbě bytovými domy, která je kolmá na hlavní ulici Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. Občanská vybavenost dobrá, dopravní dostupnost dobrá. Nejbližší metro Starostrašnická (čtyři stanice).

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1159/23

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. 1159/23

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního (+ zastřešení sedlovým krovem) 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 plastová, dveře plné a prosklené do ocelových zárubní, podlahy dlažba původní, vlýsky v pokojích. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem původní s nízkými obklady stěn, WC samostatné bez obkladů. Kuchyň vybavena polorozpadlou linkou kuchyňskou linkou s dřezem a plynovým sporákem, digestoř není. 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.

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	1401	328,00	3 420,000	1 121 760
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1402	355,00	3 420,000	1 214 100
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	1403/5	289,00	3 420,000	988 380
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1415/1	357,00	3 420,000	1 220 940
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1417/1	332,00	3 420,000	1 135 440
Ostatní stavební pozemky - celkem					5 680 620

Pozemky - zjištěná cena = **5 680 620 Kč**

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky	=	5 680 620 Kč
		5 680 620 Kč

Cena příslušenství - celkem: = **5 680 620 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:	54 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	50 734 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

Bytová jednotka 2 + 1:	61,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 61,10 m ²

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 - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevymenované - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - jihozápad	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 a balkonek k užívání,	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 54 let: **0,72**

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^n V_i) \times V_{10} \times 0,72 = \mathbf{0,524}$$

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

$$\text{Index polohy } I_p = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = 1,000$$

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 nemovitosti - 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_p \times I_T = 0,524 \times 1,000 \times 0,850 = 0,445$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 50\,734 \text{ Kč/m}^2 \times 0,445 = 22\,576,63 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 22\,576,63 \text{ Kč/m}^2 \times 61,10 \text{ m}^2 = 1\,379\,432,09 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,379\,432,09 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 5 680 620 Kč

Spoluvlastnický podíl: 611 / 62 198

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$5\,680\,620 \text{ Kč} \times 611 / 62\,198 = 55\,803,38 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 55\,803,38 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1159/23 - zjištěná cena} = \underline{1\,435\,235,47 \text{ Kč}}$$

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1159/23 1 435 235,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 435 235,50 Kč

Celkem 1 435 235,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 435 235,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1159/23 1 435 235,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 435 235,50 Kč

Celkem 1 435 235,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 435 235,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 1 435 240 Kč

slovy: Jeden milion čtyřistatřicetpěttisícdvěstěčtyřicet Kč

VÝNOSOVÁ METODA

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby 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)

61.10 m² x 167,- Kč = 10 203,-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 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 58 m², stav dobrý, plná vybavenost 2 590 000,-Kč
(44 655,-Kč/m²)

Litevská 2 + 1 60 m² stav dobrý, plná vybavenost 2 699 000,-Kč
(44 983,-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 2 700 000,-Kč = 33 646,-Kč/m² do 44 600,-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. 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 35 000,-Kč/m²

$$35\,000,-\text{Kč} \times 61,10\,\text{m}^2 = 2\,138\,500,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 2 138 500,-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.
Výnosová metoda
metoda

1 200 000,-Kč
2 138 500,-Kč

1 435 236,-Kč

Porovnávací

$$CO = (1\,435\,236 + 1\,200\,000 + 2\,138\,500) / 3 = 1\,591\,245,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

čini :

1 592 000,-Kč

(slovy : jedenmilionpětsetdevadesátdvatisícKč)

V Praze, 8.9.2012

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. 2365/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2365/2012.