

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2407/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1913/10 v objektu čp. 1913/11, ulice Kružberská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2845/15, 2845/16, 2849/5 a 2849/6 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 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 20.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.1913/10 v objektu čp. 1913/11, ulice Kružberská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 2845/15, 2845/16, 2849/5 a 2849/6 na katastrálním území Strašnice.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č. 1913/10
Adresa nemovitosti:	Kružberská 1913/11
	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. 15163 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. 15163 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 Kružberská v zástavbě bytovými domy v sousedství se zástavbou vilových objektů v blízkosti hlavní komunikace V Olšinách. Lokalita je poměrně dobře dostupná dopravními prostředky MHD - autobus a nejbližší metro Skalka.

Objekt je podsklepený, pětipodlažní typové železobetonové konstrukce s plochou střechou. Vytápění a ohřev TUV centrální. Bytový dům je užíván od roku 1960 a je v dobrém stavebně technickém stavu - provedeno bylo zateplení obvodového pláště a výměna oken za plastová.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1913/10

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. 1913/10

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okna plastová, dveře hladké plné do ocelových zárubní, podlahy dlažba a vlýsky. V koupelně vana a umyvadlo. Kuchyň vybavena starší linkou s dřezem a sporákem plynovým. Objekt byl kolaudován v šedesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky je kromě koupelny s WC neudržovaný, opotřebovaný. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu - výměna oken a zateplení fasády.

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	2849/6	210,00	3 000,000	630 000
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2849/5	210,00	3 000,000	630 000
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	2845/15	405,00	3 000,000	1 215 000
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	2845/16	150,00	3 000,000	450 000
Ostatní stavební pozemky - celkem					2 925 000

Pozemky - zjištěná cena = **2 925 000 Kč**

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky = 2 925 000 Kč
2 925 000 Kč

Cena příslušenství - celkem:

= 2 925 000 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: 52 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 46 724 Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

kuchyň:	8,70 m ²
pokoj:	16,40 m ²
pokoj:	16,40 m ²
koupelna:	2,00 m ²
WC:	1,00 m ²
předsíň:	4,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 49,30 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	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 jině 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 + 0,03 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 52 let: 0,73

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,73 = 0,470$$

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 - převládající objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - autobus 3 - 5 minut	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

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

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,470 \times 1,000 \times 0,850 = \mathbf{0,399}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 46\,724 \text{ Kč/m}^2 \times 0,399 = 18\,642,88 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 18\,642,88 \text{ Kč/m}^2 \times 49,30 \text{ m}^2 = 919\,093,98 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{919\,093,98 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 2 925 000 Kč

Spoluvlastnický podíl: 493 / 15 219

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,925\,000 \text{ Kč} \times 493 / 15\,219 = 94\,751,63 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{94\,751,63 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1913/10 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,013\,845,61 \text{ Kč}}$$

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1913/10 1 013 845,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 013 845,60 Kč

Celkem 1 013 845,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 013 845,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1913/10 1 013 845,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 013 845,60 Kč

Celkem 1 013 845,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 013 845,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 1 013 850 Kč

slovy: Jedenmiliontřinácttisíc osm set padesát 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 9 500,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je vysoký.

Saratovská 2 + 1 56 m² po rek. 9 500,-Kč (169,-Kč/m²)

Nedvěžská 2 + 1 54 m² standard, udržovaný 9 000,-Kč (166,-Kč/m²)

Oravská 2 + 1 55 m² standard, vybavený 9 000,-Kč (164,-Kč/m²)

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 5 000,-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 : $12 \times 5\,000,-\text{Kč} = 60\,000,-\text{Kč}$

$C_v = 60\,000 / 8 \times 100 = 750\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 750 000,-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.

Strašnická	2 + 1	48 m ² , stav dobrý, po rek.	1 850 000,-Kč
(38 541,-Kč/m ²)			
Hostýnská	2 + 1	56 m ² , standard,	1 990 000,-Kč
(35 535,-Kč/m ²)			
Nad úžlabinou	2 + 1	56 m ² , po rekonstr.	2 195 000,-Kč
(39 196,-Kč/m ²)			

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od
35 541,-Kč/m² do 39 196,-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.

$$30\,000 \times 49.30 \text{ m}^2 = 1\,479\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru
2 + 1 v Praze 10 - 2 390 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 479 000,-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.	1 013 846,-Kč	
Výnosová metoda	750 000,-Kč	Porovnávací
metoda	1 479 000,-Kč	

$$CO = (1\,013\,846 + 750\,000 + 1\,479\,000) / 3 = 1\,080\,948,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

1 080 950,-Kč

(slovy :jedenmilionsmdesáttisícdevětšedesáttisícKč)

V Praze, 20.9.2012

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. 2407/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2407/2012.