

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2394/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 435/1 v objektu čp. 435/1, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 780 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, 15.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 435/1 v objektu čp. 435/1, ulice Na Mičankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 780 na katastrálním území Vršovice.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č. 435/1
Adresa nemovitosti:	Na Mičankách 435/1 100 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 14.9.2012.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9461 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. 9461 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 + 1 situovanou v rohovém objektu v ulici Na Mičankách a 28. pluku v zástavbě bytovými domy, stanice autobusu v ulici 28. pluku. Občanská vybavenost dobrá, dopravní dostupnost dobrá, Nejbližší metro Jiřího z Poděbrad. Parkovací možnosti zhoršené.

Bytový dům je podsklepený s šesti nadzemními podlažními, zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou s výtahem. V LPP se nachází skladové prostory a další společné části domu. Bytový dům je užíván od roku 1903.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 435/1

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. 435/1

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, koupelny. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okna dřevěná zdvojená, dveře hladké plné do ocelových zárubní, podlahy PVC. Koupelna vybavena pouze umyvadlem a WC mísou, chybí otopná tělesa. Kuchyň bez vybavení. Objekt je užíván od roku 1903. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje zásadní renovaci.

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. 60.

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	780	488,00	8 880,000	4 333 440
Ostatní stavební pozemek - celkem					4 333 440

Pozemky - zjištěná cena = **4 333 440 Kč**

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky = 4 333 440 Kč
4 333 440 Kč

Cena příslušenství - celkem: = **4 333 440 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:	109 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	50 734 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

pokoj:	16,40 m ²
kuchyň:	14,00 m ²
koupelna:	2,20 m ²
WC:	1,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 33,70 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 - 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 - západ, východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC a umyvadlo	II	-0,10
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 - Lokální na elektřinu nebo plyn - lokální plynové chybí otopná tělesa	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí otopná tělesa a kuchyňská linka	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient stáří upraven o + 0,03 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 109 let: 0,63

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^n V_i) \times V_{10} \times 0,63 = 0,232$$

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	II	0,00

spojení - autobus - 28. pluku, metro Jiřího z Poděbrad, tramvaj
Vršovická

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,232 \times 1,000 \times 0,850 = 0,197$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 50\,734 \text{ Kč/m}^2 \times 0,197 = 9\,994,60 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 9\,994,60 \text{ Kč/m}^2 \times 33,70 \text{ m}^2 = 336\,818,02 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 336\,818,02 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 4 333 440 Kč

Spoluvlastnický podíl: 337 / 17 795

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$4\,333\,440 \text{ Kč} \times 337 / 17\,795 = 82\,066,27 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 82\,066,27 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 435/1 - zjištěná cena} = \underline{418\,884,29 \text{ Kč}}$$

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 435/1	418 884,30 Kč
1. Ocenění staveb celkem	<u>418 884,30 Kč</u>
Celkem	418 884,30 Kč
Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	<u>418 884,30 Kč</u>

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 435/1	418 884,30 Kč
1. Ocenění staveb celkem	<u>418 884,30 Kč</u>
Celkem	418 884,30 Kč
Rekapitulace výsledných cen, celkem	<u>418 884,30 Kč</u>

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **418 880 Kč**

slovy: Čtyřistaosmnácttisícosmsetosmdesát 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 1 + 1(kk) dle cenové mapy České republiky činí v Praze 10 - 8 800,-Kč/měs.

Dle nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 7 000,-Kč/měs až 9 500,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je vysoký.

Čechovo nám.	1 + 1 35 m ² vybavení standard	7 900,-Kč (225,-Kč/m ²)
Bulharská	1 + 1 39 m ² standard	9 500,-Kč (243,-Kč/m ²)
Sv. Čecha	1 + 1 34 m ² standard	7 000,-Kč (206,-Kč/m ²)

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

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.

Bělocerkevská 1 + 1 39 m², stav velmi dobrý, plná vybavenost 1 850 000,-Kč
(47 435,-Kč)

Oblouková 1 + 1 35 m², před rekonstrukcí, plná vybavenost podst. 1 900 000,-Kč
(54 285,-Kč)

K Botiči 1 + 1 38 m², stav dobrý, podst. vybavenost 1 799 000,-Kč
(47 342,-Kč)

Oblouková 1 + 1 33 m², před rekonstrukcí 1 900 000,-Kč
(59 375,-Kč)

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od
47 342,-Kč/m² do 59 375,-Kč/m²

Nutné je podotknout, že tyto ceny jsou nabídkové s dobrým stavebně technickým stavem a stavebně technický stav oceňované jednotky je zhoršený. Nabídky bytových jednotek před rekonstrukcí je minimální.

$$47\,000 \times 33,70 \text{ m}^2 = 1\,583\,900,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 1 583 900,-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.		418 884,-Kč	
Výnosová metoda	750 000,-Kč		Porovnávací
metoda	1 583 900,-Kč		

$$CO = (418\,884 + 750\,000 + 1\,583\,900) / 3 = 917\,595,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **917 595,-Kč**

(slovy : devětsedmnáctisícpětsetdevadesátKč)

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. 89/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2394/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2394/2012.