



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2387/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 446/53 v objektu čp. 446/22, ulice Nad úžlabinou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 806/127a 806/128 na katastrálním území Malešice.

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

Vypracovala :

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 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 21.9.2012



A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.446/53 v objektu čp. 446/22, ulice Nad úžlabinou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 806/127 a 806/128 na katastrálním území Malešice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 446/53
Adresa předmětu ocenění: Nad úžlabinou 446/22
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Malešice
Počet obyvatel: 1 257 158
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a): 2 250,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.9.2012.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 2981 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. 2981 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 Nad úžlabinou a je součástí bloku bytových domů lokality s převládající zástavbou panelových domů v blízkosti hlavní komunikace Počernická. Lokalita je dostupná autobusem k metru Skalka, Starostrašnická.

Objekt je podsklepený, pětipodlažní typové železobetonové montované konstrukce s plochou střechou. V objektu není výtah. Vytápění a ohřev TUV centrální. Bytový dům je užíván od roku 1963 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. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 446/53

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění 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. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 446/53

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 a lodžie. Okna plastová, dveře hladké plné do ocelových zárubní, podlahy PVC. Hygienické zázemí je prefabrikovaným umakartovým jádrem. Kuchyň vybavena linkou s dřezem a sporákem plynovým. Objekt byl kolaudován v šedesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky je neudržovaný, zanedbaný určený k provedení rozsáhlejších stavebních úprav. 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 Malešice 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	806/127	207,00	3 000,00	621 000,-
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	806/128	212,00	3 000,00	636 000,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					1 257 000,-

Pozemky - zjištěná cena = 1 257 000,- Kč

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky = 1 257 000,- Kč
1 257 000,- Kč

Cena příslušenství - celkem:

= 1 257 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky:

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor § 25 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 10
Stáří stavby: 49 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 46 724,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

kuchyň:	8,90 m ²
pokoj:	13,90 m ²
pokoj:	18,50 m ²
koupelna:	2,10 m ²
WC:	0,90 m ²
předsíň:	7,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 51,30 m ²

Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí:

Lodžie:	3,20 m ²
Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí - celkem:	= 3,20 m ²

Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:

sklep:	2,00 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	= 2,00 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	51,30 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů teras a pavlačí:	$3,20\text{m}^2 * 0,17$	= 0,54 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti:	$2,00\text{m}^2 * 0,10$	= 0,20 m ²
Podlahové plochy - celkem:		= 52,04 m²

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 nevyměňované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - východ,západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní	III	0,00

vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) -
sklepní kóje a lodžie

8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění TUV	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 + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 49 let: **0,83**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,83 = \mathbf{0,486}$$

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 - 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,486 * 1,000 * 0,850 = \mathbf{0,413}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 46\,724,- \text{ Kč/m}^2 * 0,413 = 19\,297,01 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 19\,297,01 \text{ Kč/m}^2 * 52,04 \text{ m}^2 = 1\,004\,216,40 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,004\,216,40 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 1 257 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 330 / 330 630

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,257\,000,-\text{ Kč} \cdot 5\,330 / 330\,630 = 20\,263,77\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 20 263,77 Kč

Bytová jednotka č. 446/53 - zjištěná cena

= 1 024 480,17 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpótu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 446/53

1 024 480,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 024 480,20 Kč

Celkem

1 024 480,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpótu opotřebení, celkem

1 024 480,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 446/53

1 024 480,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 024 480,20 Kč

Celkem

1 024 480,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 024 480,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

1 024 480,- Kč

slovy: Jedenmiliondvacetčtyřitisícčtyřistaosmdesát 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 7 300,-Kč/měs až 10 000,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je vysoký.

Počernická	2 + 1	54 m ²	stav dobrý	10 000,-Kč	(185,-Kč/m ²)
Želivského	2 + 1	54 m ²	k rekonstrukci	8 500,-Kč	(157,-Kč/m ²)
Skřivanská	2 + 1	50 m ²	velmi dobrý stav	7 300,-Kč	(146,-Kč/m ²)

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.

Lipecká 2 + 1 52 m ² , stav dobrý, po rek.	1 990 000,-Kč
(38 269,-Kč/m ²)	

Božecká 2 + 1 58 m ² , po část. rek.	1 850 000,-Kč
(31 896,-Kč/m ²)	

Přístoupimská 2 + 1 56 m ² , po rekonstr.	2 350 000,-Kč
(41 964,-Kč/m ²)	

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od 31 896,-Kč/m² do 41 964,-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.

$27\,000 \times 54.90\text{ m}^2 = 1\,482\,300,-\text{Kč}$

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 482 300,-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
Porovnávací metoda

1 024 480,-Kč
750 000,-Kč
1 482 300,-Kč

CO = $(1\,024\,480 + 750\,000 + 1\,482\,300) / 3 = 1\,085\,593,-Kč$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI
činí : 1 085 590,-Kč

(slovy :jedenmilionsmdesátpěttisícpětsetdevadesáttisícKč)

V Praze 21.9.2012

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. 2387/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2387/2012.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2012 11:08:46

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

t.území: 732451 Malešice

List vlastnictví: 2981

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcele

Podíl na

Č.p./

společných částech

Č.jednotky

Způsob využití

na LV

domu a pozemku

jednotce

Spoluvlastníci 756221/0491; Šimonová Daniela Mgr.

445/40

byt

3061

5310/330630

Spoluvlastníci 600201/0025 615822/0299; Karas Vladimír RNDr.
a Karasová Jana Ing.

445/41

byt

2982

5390/330630

Spoluvlastníci 00063941; Městská část Praha 10
00064581; Hlavní město Praha

445/42

byt

3307

5730/330630

Spoluvlastníci 540325/2404 495711/239; Linek Jiří a Linková
Ivana

445/60

jiný nebytový prostor

2982

1870/330630

Spoluvlastníci 00063941; Městská část Praha 10
00064581; Hlavní město Praha

446/43

byt

2982

7390/330630

Spoluvlastníci 00063941; Městská část Praha 10
00064581; Hlavní město Praha

446/44

byt

3054

6960/330630

Spoluvlastníci 805626/0509; Codlová Helena

446/45

byt

3151

5700/330630

Spoluvlastníci 446014/014; Brunová Jaroslava

446/46

byt

3055

5390/330630

Spoluvlastníci 690111/5309; Suchomel Martin Ing.

446/47

byt

3056

5340/330630

Spoluvlastníci 295606/061; Homolová Milena

446/48

byt

3161

5710/330630

Spoluvlastníci 685708/0472; Bílková Jana

446/49

byt

3077

5390/330630

Spoluvlastníci 631004/0242 645708/0410; Mucha Petr a Muchová
Jana

446/50

byt

3053

5280/330630

Spoluvlastníci 710406/0854 766015/0850; Hendrych Radek a
Hendrychová Jana

446/51

byt

3082

5730/330630

Spoluvlastníci 330218/017 445513/116; Jírovský Jiří a
Jírovská Jana

446/52

byt

2982

5390/330630

Spoluvlastníci 00063941; Městská část Praha 10
00064581; Hlavní město Praha

446/53

byt

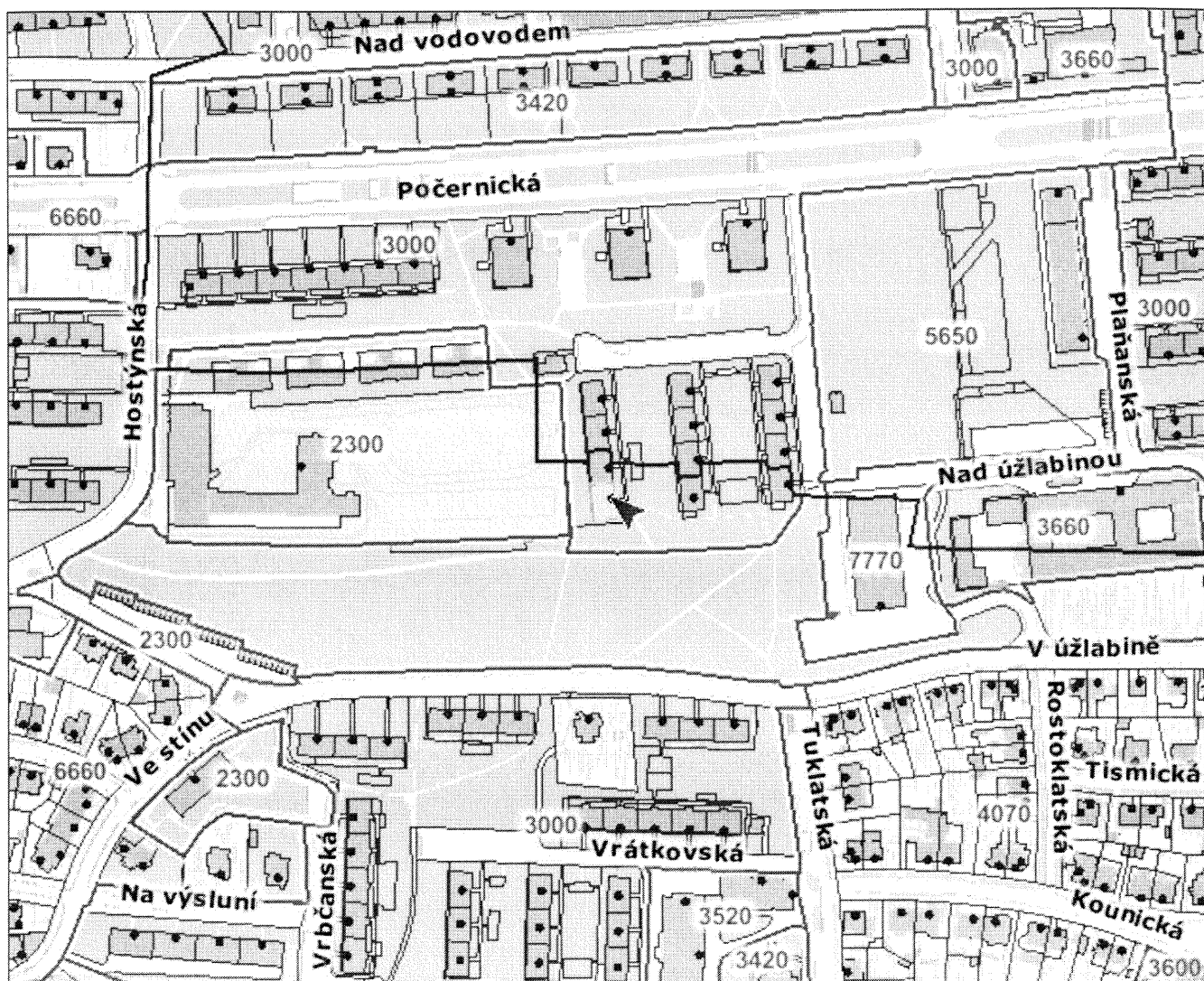
2982

5330/330630

Spoluvlastníci 00063941; Městská část Praha 10

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.



Katastrální území

Název Strašnice

Parcela

Číslo parcely 2244/4

Cena 2012

Mapový list 61

Cena 3000 Kč

Skupina 4353

Adresa

Nad úžlabinou 22 (č.p. 446), Malešice, Praha 10

Všechny údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. ze dne 15. 1. 1998, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: Platnost mapového podkladu pro rok 2000: 1.1.2000-31.12.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.1.07 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12. Platnost od 1.1.13