

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2391/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1311/24 v objektu čp. 1311/2, ulice K louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2168/2 a 2168/3 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 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 13.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.1311/39 v objektu čp. 1311/2, ulice K louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 2168/2 a 2168/3 na katastrálním území Vršovice.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č.1311/24 (1)
Adresa nemovitosti:	K louži 1311/2 100 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 12.9.2012.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7364 ze dne 13.9.2012
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. 7364 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 K louži v zástavbě bytovými domy. V blízkém okolí se nachází sklady, administrativní objekty, autocentrum - servis prodej, techniservis, fotbalové hřiště TJ Bohemians. Ulice K louži je souběžná s hlavní ulicí Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje Koh-i-noor. Vlakové nádraží Vršovice (Praha hl.nádraží - Benešov) dvě stanice tramvají. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti, dopravní dostupnost dobrá, parkování zvláště ve večerních hodinách omezené. Nejbližší metro Náměstí Míru.

Objekt je podsklepený dvěma podlažími, sedmipodlažní s nástavbou strojovny kombinované konstrukce - žel.bet s vyzdřením. Ve 2.PP se nachází CO kryt a v 1.PP sušárny, sklepy, sklady atd. Bytový dům je užíván od roku 1960.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1311/24

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. 1311/24

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného (2.NP) zděného objektu (žel.bet.vyzdřená konstrukce) 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 hladké plné do ocelových zárubní, podlahy dlažba a v jednom pokoji plovoucí podlaha. Koupelna s vanou a umyvadlem (osmdesátá léta opotřebované), WC samostatné obložené sololitovými deskami. Kuchyň vybavena dosluhující linkou s dvoudřezem, sporákem elektrickým s digestoří. Objekt byl kolaudován v šedesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky je neudržovaný, opotřebovaný. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu - odpovídá běžné údržbě.

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 pozemky:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2168/2	132,00	5 910,000	780 120
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2168/3	268,00	5 910,000	1 583 880
Ostatní stavební pozemky - celkem					2 364 000

Pozemky - zjištěná cena = **2 364 000 Kč**

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky = 2 364 000 Kč
2 364 000 Kč

Cena příslušenství - celkem: = **2 364 000 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:	52 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	50 734 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

Bytová jednotka 2 + 1:	53,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 53,00 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná – 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 - 1.PP s výtahem	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - jih	I	-0,01
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 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 52 let: **0,73**

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,73 = \mathbf{0,489}$$

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 - sklady, autocentrum - servis a prodej, techniservis,	II	-0,03

kanceláře

4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - docházková vzdálenost cca 3 - 5 minut 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,489 \times 0,970 \times 0,850 = \mathbf{0,403}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 50\,734 \text{ Kč/m}^2 \times 0,403 = 20\,445,80 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 20\,445,80 \text{ Kč/m}^2 \times 53,00 \text{ m}^2 = 1\,083\,627,40 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,083\,627,40 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 2 364 000 Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 300 / 313 660

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,364\,000 \text{ Kč} \times 5\,300 / 313\,660 = 39\,945,16 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{39\,945,16 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1311/24 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,123\,572,56 \text{ Kč}}$$

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1311/24

1 123 572,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 123 572,60 Kč

Celkem

1 123 572,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 123 572,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1311/24

1 123 572,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 123 572,60 Kč

Celkem

1 123 572,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 123 572,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

1 123 570 Kč

slovy: Jeden milion, jedna stovka, dva setřitisíc, pět set, sedmdesát 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 7 300,-Kč/měs až 11 000,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je vysoký.

28.pluku	2 + 1	59 m ² vybavení standard	7 300,-Kč (124,-Kč/m ²)
Sv. Čecha	2 + 1	54 m ² standard, udržovaný	11 000,-Kč (203,-Kč/m ²)
Armenská	2 + 1	54 m ² standard, vybavený	9 000,-Kč (167,-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. Vliv v neposlední řadě má situování bytové jednotky v suterénu objektu.

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.

Tolstého 2 + 1 52 m ² , stav dobrý, po část. rek. 1.NP (41 346,-Kč/m ²)	2 150 000,-Kč
---	---------------

Bulharská 2 + 1 50 m ² , standard, po rekonstrukci (58 000,-Kč/m ²)	2 900 000,-Kč
---	---------------

Kodaňská 2 + 1 52 m ² , po rekonstr. suterén (51 923,-Kč/m ²)	2 700 000,-Kč
---	---------------

Tolstého 2 + 1/L 54 m ² , udržovaný stav (49 981,-Kč/m ²)	2 699 000,-Kč
---	---------------

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od
41 346,-Kč/m² do 58 000,-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.

$$45\,000 \times 53.0 \text{ m}^2 = 2\,385\,000,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 2 385 000,-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.

1 123 573,-Kč

Výnosová metoda 750 000,-Kč

Porovnávací metoda

2 385 000,-Kč

$$CO = (1\,123\,573 + 750\,000 + 2\,385\,000) / 3 = 1\,419\,524,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

1 420 000,-Kč

(slovy :jedenmiliončtyřistadvacettisícKč)

V Praze, 13.9.2012

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. 2391/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2391/2012.