

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2384/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 423/11 v objektu čp. 423/14, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1532/3 a 1532/9 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, 13.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 423/11 v objektu čp. 423/14, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1532/3 a 1532/9 na katastrálním území Vršovice.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č.423/11
Adresa nemovitosti:	Jakutská 423/14 100 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 9.9.2012.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9350 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. 9350 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 + 0. Objekt je situovaný v ulici Jakutská kolmé na ulici Litevská v bloku bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - Kubánské náměstí, nebo vzdálenější autobusová linka v Ruské ulici. Neblíží metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost dobrá. Bytový dům je podsklepený s dvěma nadzemními podlažími (2.PP nepoužívaný kryt CO) a v 1.PP technické zázemí a společné části domu. Vrchní část domu je šestipodlažní, kde šesté podlaží je stavebně využité (valbová střecha). Bytový dům je užíván od roku 1958 a jeho stavebně technický stav je dobrý.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 423/11

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. 423/11

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP) šestipodlažního (5.NP + podkroví objektu kombinované konstrukce betonové prvky + zdivo) s výtahem. Bytová jednotka je charakterizována jako 1 + 0 sestává z pokoje, koupelny, WC, předsíně a balkonu, který je součástí společných částí domu. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okna dřevěná zdvojená, dveře hladké plné a prosklené do ocelových zárubní, podlahy PVC. V pokoji je kuchyňská skříňka s plynovým dvouvařičem. Objekt byl kolaudován v roce 1958. Stavebně technický stav bytové jednotky je udržovaný, vyžaduje drobné stavební úpravy. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu.

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	1532/3	294,00	3 420,000	1 005 480
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	1532/9	341,00	3 420,000	1 166 220
Ostatní stavební pozemky – celkem					2 171 700

Pozemky - zjištěná cena = 2 171 700 Kč

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky = 2 171 700 Kč
2 171 700 Kč

Cena příslušenství - celkem: = 2 171 700 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:

Pokoj:	21,00 m ²
Koupelna:	2,70 m ²
WC:	1,20 m ²
Předsíň:	3,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 28,50 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
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, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklepní kóje k užívání a balkon	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - charakter 1 + 0 - bez kuchyně nebo kk	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 54 let: **0,71**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,71 = \mathbf{0,664}$$

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	III	0,00

bydlení		
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

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

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 - bytové jednotky byly již neúspěšně nabízeny k prodeji	I	-0,05

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,664 \times 1,000 \times 0,850 = \mathbf{0,564}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 50\,734 \text{ Kč/m}^2 \times 0,564 = 28\,613,98 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 28\,613,98 \text{ Kč/m}^2 \times 28,50 \text{ m}^2 = 815\,498,43 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{815\,498,43 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 2 171 700 Kč

Spoluvlastnický podíl: 285 / 14 224

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,171\,700 \text{ Kč} \times 285 / 14\,224 = 43\,513,39 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{43\,513,39 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 423/11 - zjištěná cena} = \mathbf{859\,011,82 \text{ Kč}}$$

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 423/11 859 011,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 859 011,80 Kč

Celkem 859 011,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 859 011,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 423/11 859 011,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 859 011,80 Kč

Celkem 859 011,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 859 011,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 859 010 Kč

slovy: Osmsetpadesátdevěttisícdeset 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 - garsoniéry dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 800,-Kč/měs.

Dle nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 7 500,-Kč/měs až 8 000,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je vysoký.

K louži	1 + 0	21 m ² po rek. vybavení standard. dobrý stav	8 000,-Kč (380,-Kč/m ²)
Bulharská	1 + kk	28 m ² po rek. dobrý stav ,vybavený	8 500,-Kč (303,-Kč/m ²)
Kozácká	1 + kk	22 m ² po rek., vybavený	7 810,-Kč (355,-Kč/m ²)
Na Kovárně	garsonka	27 m ² nadstandard	8 000,-Kč (296,-Kč/m ²)

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

28.50 m² x 250,- Kč/m² = 7 125,-Kč

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.

Kavkazská : zděný, 0 + 1 o výměře 21 m², velmi dobrý stav, vybavený (WC, sprcha), 1 499 000,-Kč (71 380,-Kč/m²)

Pod Rapidem : zděný, 1 + kk o výměře 33 m², dobrý stav, plná vybavenost 1 710 000,-Kč (51 818,-Kč/m²)

Oblouková : zděný, 1 + kk o výměře 26 m², po rek. plné vybavení 1 490 000,-Kč (57 307,-Kč/m²)

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od 51 818,- Kč/m² až 71 380,-Kč/m²

Nutné je podotknout, že tyto ceny jsou nabídkové s dobrým stavebně technickým stavem a plnou vybaveností, technický stav oceňované jednotky je zastaralý s provedením drobných stavebních úprav a oprav. Prodeje bytových jednotek před rekonstrukcí je minimum. Bytové jednotky typu 0 + 1 před rekonstrukcí je minimální množství. Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena 38 000,-Kč/m².

$$38\,000,-\text{Kč} \times 28.50 \text{ m}^2 = 1\,083\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytovou jednotku (garsoniera) v Praze 10 - 896 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 1 083 000,-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.		859 012,-Kč	
Výnosová metoda	750 000,-Kč		Porovnávací
metoda	1 083 000,-Kč		

$$CO = (859\,012 + 750\,000 + 1\,083\,000) / 3 = 897\,337,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

897 000,-Kč

(slovy : osmsetdevadesátsedmtisícKč)

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. 2384/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2384/2012.