ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2393/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1310/4 v objektu čp. 1310/6, ulice Na 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 2 strany příloh. Objednateli se předává v ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 15.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.1310/4 v objektu čp. 1310/6, ulice Na 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.1310/4
Adresa nemovitosti:	K louži 1310/6
	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. 7364 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. 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 1 + 0. Objekt je situovaný v ulici Na louži v zástavbě bytovými domy. V blízkém okolí se nachází ,sklady, administrativní objekty, autocentrum - servis prodej, techniservis, fotbalové hřiště TJ Bohemians. Ulice Na louži je kolmá na hlavní ulici 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 vyzděním.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. 1310/4

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. 1310/4

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním (zvýšeném) nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného (2.NP) zděného objektu (žel.bet.vyzděná konstrukce) s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, WC, předsíně, koupelny. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okno dřevěné plastová, dveře chybí pouze dřevěné zárubně a dveře vstupní, podlahy dlažba a v pokoji PVC. Kuchyňský kout je pouze rozpadající se linka bez vybavení. V koupelně vana a umyvadlo, WC chybí a je vybouráno instalační jádro šachty. Objekt byl kolaudován v šedesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci. 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:

pokoj:		16,60 m^2
předsíň:		3,20 m^2
koupelna:		3,20 m^2
WC:		1,00 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	24,00 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - západ do ulice	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 - Významně snižující cenu - vybouráno zdivo instal. šachty a není osazena WC mísa, zbytky linky bez možnosti vaření	I	-0,10
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 52 let: **0,73**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) \times V_{10} \times 0{,}73 = \mathbf{0{,}286}$

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, kanceláře	II	-0,03
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

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

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

Celkový index I = I_V x I_P x I_T = 0,286 x 0,970 x 0,850 = **0,236**

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC x I = 50 734 Kč/m^2 x 0,236 = 11 973,22 Kč/m^2
CP = CU x PP = 11 973,22 Kč/m^2 x 24,00 m^2 = 287 357,28 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**287 357,28 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 2 364 000 Kč
Spoluvlastnický podíl: 2 400 / 313 660
Hodnota spoluvlastnického podílu:
2 364 000 Kč x 2 400 / 313 660 = 18 088,38 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	18 088,38 Kč
Bytová jednotka č. 1310/4 - zjištěná cena	**=**	**305 445,66 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 1310/4	305 445,70 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**305 445,70 Kč**
Celkem	**305 445,70 Kč**
Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	**305 445,70 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 1310/4	305 445,70 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**305 445,70 Kč**
Celkem	**305 445,70 Kč**
Rekapitulace výsledných cen, celkem	**305 445,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 305 450 Kč

slovy: Třistapěttisícčtyřistapadesát 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 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 8 000,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je vysoký.

Kozácká	1 + kk	22 m^2 vybavený, zrekon.	7 000,-Kč (318,-Kč/m2)
Orelská	garsonka	20 m^2 po rekonstr.	7 800,-Kč (390,-Kč/m2)
k Louži	garsonka	21 m^2 po rekonstr.,	8 000,-Kč (381,-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 s ohledem na chybějící kuchyň.

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 4 500,-Kč/měs.
Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočet způsobem přímé

kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 4 500,-Kč = 54 000,-Kč

Cv = 60 000 /8 x 100 = 675 000,-Kč

VÝNOSOVÁ METODA činí : 675 000,-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.

Kodaňská 1 + 0 20 m2, stav velmi dobrý,vybavení komplet 1 450 000,-Kč
(72 500,-Kč/m2)
Oblouková 1 + kk 26 m^2,udržovaný,bezvadný stav 1 490 000,-Kč
(57 307,-Kč/m2)
Kavkazská 1 + kk 21 m^2 , po rekonstrukci 1 399 000,-Kč
(66 619,-Kč/m2)

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od
57 307,-Kč/m2 do 72 500,-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.

49 000 x 24.00 m^2 = 1 176 000,-Kč

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 176 000,-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.		305 446,-Kč
Výnosová metoda	675 000,-Kč	Porovnávací
metoda	1 176 000,-Kč	

CO = (305 446 + 675 000 + 1 176 000) /3 = 718 815,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI činí :

719 000,-Kč

(slovy :sedmsetdevatenácttisícKč)

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. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2393/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2393/2012.