

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2378/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 771/1 v objektu čp. 771/66, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1180/1 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, 14.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 771/1 v objektu čp. 771/66, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1180/1 na katastrálním území Vršovice.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č.771/1
Adresa nemovitosti:	Moskevská 771/66
	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 5.9.2012.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9743 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. 9743 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

Oceňovaná bytová jednotka charakteru 1 + 1 je situovaná v prvním podzemním podlaží bytového domu při ulici Moskevská v rohové části přecházející do ulice Minské v zástavbě bytových domů. V blízkém okolí se nachází park u SV.Václava a Koh-i-noor. Stanice tramvaje je u domu v ulici Minská, stanice Moskevská a nebo 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, nebo Jiřího z Poděbrad.

Objekt je podsklepený šestipodlažní zděné konstrukce, bez výtahu. Bytový dům byl postavený v třicátých letech. Stavebně technický stav objektu průměrný.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 771/1

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. 771/1

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny s WC, předsíně a komory. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okna dřevěná špaletová, dveře dřevěné do dřevěných zárubní původní, podlahy dlažba a PVC. Koupelna je vybavena WC mísou, vanou a umyvadlem. Ohřev vody boilerem. Kuchyň bez vybavení. Objekt byl postaven v roce 1936. Stavebně technický stav bytové jednotky je neudržovaný, zanedbaný, s projevy vlhkosti přecházející do plísně. Objekt jako celek odpovídá stáří s občasnou údržbou.

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	1180/1	657,00	7 000,000	4 599 000
Ostatní stavební pozemek – celkem					4 599 000

Pozemky - zjištěná cena = **4 599 000 Kč**

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky = 4 599 000 Kč
4 599 000 Kč

Cena příslušenství - celkem: = **4 599 000 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:	76 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	50 734 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

bytová jednotka 1 + 1:	62,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 62,10 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 bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - jih do vnitrobloku	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, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklepní kóje k užívání, komora	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí tělesa topidel, chybí vybavení kuchyně	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 76 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,70 = \mathbf{0,441}$$

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 - tramvaj stanice u domu	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

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

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,441 \times 1,000 \times 0,850 = 0,375$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 50\,734 \text{ Kč/m}^2 \times 0,375 = 19\,025,25 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 19\,025,25 \text{ Kč/m}^2 \times 62,10 \text{ m}^2 = 1\,181\,468,03 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,181\,468,03 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 4 599 000 Kč

Spoluvlastnický podíl: 621 / 22 221

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$4\,599\,000 \text{ Kč} \times 621 / 22\,221 = 128\,526,12 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	128 526,12 Kč
--	---	---------------

$$\text{Bytová jednotka č. 771/1 - zjištěná cena} = 1\,309\,994,15 \text{ Kč}$$

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 771/1

1 309 994,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 309 994,10 Kč

Celkem

1 309 994,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 309 994,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 771/1

1 309 994,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 309 994,10 Kč

Celkem

1 309 994,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 309 994,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

1 309 990 Kč

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

Dle nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 8 000,-Kč/měs až 10 000,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je vysoký.

Mexická	1 + 1	56 m ² vybavení standard	10 000,-Kč (178,-Kč/m ²)
Gruzínská	1 + 1	50 m ² standard	8 000,-Kč (160,-Kč/m ²)
Sv. Čecha	1 + 1	58 m ² standard,	9 500,-Kč (164,-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.

$$62.10\text{m}^2 \times 160\text{-Kč/m}^2 = 9\,920\text{-Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 6 500,-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 : $12 \times 6\,500,-\text{Kč} = 78\,000,-\text{Kč}$

$C_v = 78\,000 / 8 \times 100 = 975\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 975 000,-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.

Bulharská 1 + 1/B 50 m², stav velmi dobrý, plná vybavenost 1 850 000,-Kč

(37 000,-Kč/m²)

Na louži 1 + 1 51 m², užívaný 2 030 000,-Kč

(39 803,-Kč/m²)

Černokostelecká 1 + 1 74 m², stav velmi dobrý 3 418 000,-Kč

(46 189,-Kč/m²)

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od

37 000,-Kč/m² do 46 189,-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.

$$41\,500 \times 62.10 \text{ m}^2 = 2\,577\,150,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru

1 + 1 v Praze 10 - 1 890 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 577 150,-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.	1 309 994,-Kč	
Výnosová metoda	975 000,-Kč	Porovnávací
metoda	2 577 150,-Kč	

$$CO = (1\,309\,994 + 975\,000 + 2\,577\,150) / 3 = 1\,620\,714,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

1 620 000,-Kč

(slovy : jedenmilionšestsetdvacettisícKč)

V Praze, 14.9.2012

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. 2378/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2378/2012.