

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 tramvaj. 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 projevující se vlhkostí 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 vyzdívána – 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 |

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

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 |

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

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

Ocenění:

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

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

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

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 4 599 000 Kč

Spoluvlastnický podíl: 621 / 22 221

Hodnota spoluvlastnického podílu:

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

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 128\,526,12 \text{ Kč}$$

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

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: Jedenmiliontřístadevětšícdevětsetdevadesát 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 (37 000,-Kč/m ²) | 1 + 1/B | 50 m ² , stav velmi dobrý, plná vybavenost | 1 850 000,-Kč |
| Na louži (39 803,-Kč/m ²) | 1 + 1 | 51 m ² , užívaný | 2 030 000,-Kč |
| Černokostecká (46 189,-Kč/m ²) | 1 + 1 | 74 m ² , stav velmi dobrý | 3 418 000,-Kč |

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 : jedenmilionšestsetdvacetisícKč)

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.