ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2380/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1464/253 v objektu čp. 1464/61, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/95 - 1873/102, 1873/104, 1873/107 a 1873/109 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 10 stran textu včetně titulního listu a včetně 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 15.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1464/253 v objektu čp. 1464/61, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1873/95 - 1873/102, 1873/104, 1873/107 a 1873/109 na katastrálním území Vršovice.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č.1464/253
Adresa nemovitosti:	Moskevská 1464/61 100 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 13.9.2012.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7580 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. 7580 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 2 + 0 je situovaná ve čtrnáctém nadzemním podlaží bytového domu při ulici Moskevská a Vršovická v rohové části v zástavbě panelové zástavby Vlasta. V blízkém okolí se nachází park u SV.Václava a Koh-i-noor. Stanice tramvaje je v ulici Vršovická - Koh-i-noor. Vlakové nádraží Vršovice (Praha hl.nádraží - Benešov) dvě stanice tramvají. Občanská vybavenost dobrá, dopravní dostupnost dobrá, parkování zvláště ve večerních hodinách omezené, v objektu v 4.PP. až 1.NP se nacházejí garáže. Nejbližší metro Náměstí Míru, nebo Jiřího z Poděbrad.
Objekt je podsklepený čtyřmi podlažími, osmnáctipodlažní železobetonové montované plošné konstrukce. Bytový dům byl postaven v roce 1986.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1464/253

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. 1464/253

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtrnáctém nadzemním podlaží osmnáctipodlažního podsklepeného (4.PP) panelového objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyňského koutu, koupelny, WC, předsíně a dvou lodžií. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okna dřevěná zdvojená, dveře hladké plné a prosklené do ocelových zárubní původní, podlahy PVC. Koupelna a WC je prefabrikovaným umakartovým jádrem. Kuchyňský kout vybaven linkou s elektrickým sporákem a dřezem. Objekt byl postaven v roce 1986. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje modernizaci. Objekt jako celek odpovídá stáří s běžnou 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 pozemky:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/95	642,00	3 000,000	1 926 000
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/96	643,00	3 000,000	1 929 000
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	1873/97	2 871,00	3 000,000	8 613 000
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	1873/98	36,00	3 000,000	108 000
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/99	1 028,00	3 000,000	3 084 000
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/101	991,00	3 000,000	2 973 000
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/100	2 269,00	3 000,000	6 807 000
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	1873/102	210,00	3 000,000	630 000
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	1873/104	219,00	3 000,000	657 000
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	1873/107	91,00	3 000,000	273 000

§ 27 cenová mapa ostatní plocha	1873/109	103,00	3 000,000	309 000
Ostatní stavební pozemky - celkem				27 309 000

Pozemky - zjištěná cena = **27 309 000 Kč**

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky	=	27 309 000 Kč
		27 309 000 Kč

Cena příslušenství - celkem: = **27 309 000 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:	26 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	50 734 Kč/m^2

Podlahové plochy bytu:

kuchyňský kout:		7,50 m^2
pokoj:		20,50 m^2
pokoj:		12,40 m^2
koupelna:		2,90 m^2
WC:		1,10 m^2
předsíň:		9,10 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	53,50 m^2

Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí:

lodžie:		3,10 m^2
lodžie:		6,40 m^2
Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí - celkem:	=	9,50 m^2

Započítaná podlahová plocha bytu:		=	53,50 m^2
Započítaná podlahová plocha balkonů teras a pavlačí:	9,50m^2 x 0,17	=	1,62 m^2
Podlahové plochy - celkem:		**=**	**55,12 m^2**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	**č.**	**V_i**
1. Typ stavby - Budova - panelová, nezateplená - panelová	II	-0,05
2. Společné části domu - Garážové stání	IV	0,10
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 14.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - severovýchod a jihozápad	III	0,03

6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklepní kóje k užívání, lodžie	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - dálkové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - vyašší podlaží	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 26 let: **0,91**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) \times V_{10} \times 0{,}91 = \mathbf{0{,}719}$

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 - koh-i--noor, frekventovaná křižovatka Vršovická Moskevská	II	-0,03
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - tramvaj stanice u domu	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - výborné, privátní parkování - v přilehlých ulicích, garáže v suterénu objektu	III	0,02
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 $\mathbf{I_P} = (1 + \sum_{i=1}^{8} P_i) = \mathbf{0{,}990}$

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

Celkový index I = $I_V \times I_P \times I_T = 0{,}719 \times 0{,}990 \times 0{,}850 = \mathbf{0{,}605}$

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC x I = 50 734 Kč/m^2 x 0,605 = 30 694,07 Kč/m^2
CP = CU x PP = 30 694,07 Kč/m^2 x 55,12 m^2 = 1 691 857,14 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**1 691 857,14 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 27 309 000 Kč
Spoluvlastnický podíl: 5 350 / 2 835 840
Hodnota spoluvlastnického podílu:
27 309 000 Kč x 5 350 / 2 835 840 = 51 520,24 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	51 520,24 Kč
Bytová jednotka č. 1464/253 - zjištěná cena	**=**	**1 743 377,38 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 1464/253	1 743 377,40 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**1 743 377,40 Kč**
Celkem	**1 743 377,40 Kč**
Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	**1 743 377,40 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 1464/253	1 743 377,40 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**1 743 377,40 Kč**
Celkem	**1 743 377,40 Kč**
Rekapitulace výsledných cen, celkem	**1 743 377,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 1 743 380 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetčtyřicettřitisíctřistaosmdesát 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 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 8 500,-Kč/měs až 10 500,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je vysoký.

Moskevská	2 + kk	54 m^2	standard	8 500,-Kč	(157,-Kč/m2)
Tadžická	2 + kk	65m^2	standard	10 500,-Kč	(161,-Kč/m2)
Kirgizská	2 + kk	64 m^2	standard,	9 500,-Kč	(148,-Kč/m2)

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

53.50 m^2 + 4.75 m^2 = 58.25m2 x 150,-Kč/m^2 = 8 737,-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(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 6 500,-Kč = 78 000,-Kč

Cv = 78 000 /8 x 100 = 975 000,-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.

Tadžická 2 + 1/L 65 m2, stav dobrý, vybavenost standard 2 350 000,-Kč (36 153,-Kč/m2)
Tádžická 2 + kk/2L 54 m^2 + 11 m2, dobrý stav 2 000 000,-Kč (33 613,-Kč/m2)
Uzbecká 2 + kk/2L 54 m^2 + 11 m2 , stav dobrý 2 199 000,-Kč (36 957,-Kč/m2)

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od
33 613,-Kč/m2 do 36 957,-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.

33 500 x 58.25 m^2 = 1 951 375,-Kč

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 951 375,-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.	1 743 377,-Kč
Výnosová metoda	975 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 951 375,-Kč

CO = (1 743 377 + 975 000 + 1 951 375) /3 = 1 556 584,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 557 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsetpadesátsedmtisícKč)

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. 2380/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2380/2012.