

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2377/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 771/2 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. 771/2 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.771/2
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 nadzemním 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. 771/2

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. 771/2

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje s kuchyňským koutem, pokoje, předsíně a rozestavěné koupelny s WC - rozpříčkováno bez omítek, podlah. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okna dřevěná špaletová, dveře pouze vstupní plastové, podlahy v pokoji koberec a v kuchyňském koutu PVC, zbývající podlahy nevystěrkovaná betonová mazanina. Kuchyň vybavena starší linkou s dřezem. Vytápění plynové WAW 1ks. Objekt byl postaven v roce 1936. Stavebně technický stav bytové jednotky je neudržovaný, zanedbaný a ve fázi stavebních úprav. 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:	45,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 45,20 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 bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih do vnitrobloku a sever do ulice Moskevská	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Bez vlastního příslušenství - byt je v rozestavěném stavu hygienické zázemí pouze hrubé příčky	I	-0,15
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 - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí omítky, podlahy pouze v pokoji s kuchyňským koutem, dřevěné vestavěné patro na spaní	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**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,70 = \mathbf{0,396}$$

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	II	0,00

spojení - tramvaj stanice u domu		
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

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

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,396 \times 1,000 \times 0,850 = \mathbf{0,337}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 50\,734 \text{ Kč/m}^2 \times 0,337 = 17\,097,36 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 17\,097,36 \text{ Kč/m}^2 \times 45,20 \text{ m}^2 = 772\,800,67 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{772\,800,67 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 4 599 000 Kč

Spoluvlastnický podíl: 452 / 22 221

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$4\,599\,000 \text{ Kč} \times 452 / 22\,221 = 93\,548,81 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{93\,548,81 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 771/2 - zjištěná cena} = \mathbf{866\,349,48 \text{ Kč}}$$

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 771/2 866 349,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 866 349,50 Kč

Celkem 866 349,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 866 349,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 771/2 866 349,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 866 349,50 Kč

Celkem 866 349,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 866 349,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **866 350 Kč**

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

Bajkalská	1 + 1	42 m ²	částečně vybavení, standard	8 000,-Kč
			(190,-Kč/m ²)	
Bulharská	1 + 1	39 m ²	standard, vybavený	8 000,-Kč
			(205,-Kč/m ²)	
Sv. Čecha	1 + 1	40 m ²	standard, bez nábytku	8 000,-Kč
			(200,-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 pronajímatelnosti.

$$45.20\text{m}^2 \times 190\text{-Kč/m}^2 = 8\,588\text{-Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 6 000,-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 : $12 \times 6\,000\text{-Kč} = 72\,000\text{-Kč}$

$$Cv = 72\,000 / 8 \times 100 = 975\,000\text{-Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 900 000,-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.

Karpatská 1 + 1 40 m², stav velmi dobrý, 2 550 000,-Kč
(63 750,-Kč/m²)

Francouzská 1 + 1 45 m², po rekonstrukci 2 380 000,-Kč
(52 888,-Kč/m²)

Jakutská 1 + 1 43.7 m², stav velmi dobrý 2 550 000,-Kč
(58 352,-Kč/m²)

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od 52 888,-Kč/m² do 63 750,-Kč/m²

Nutné je podotknout, že tyto ceny jsou nabídkové s dobrým stavebně technickým stavem a stavebně technický stav oceňované jednotky je částečně rozestavěný, zanedbaný a neudržovaný. Prodej bytových jednotek před rekonstrukcí je minimální.

$$48\,000 \times 45.20 \text{ m}^2 = 2\,169\,600\text{-Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 2 169 600,-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.		866 350,-Kč	
Výnosová metoda	900 000,-Kč		Porovnávací
metoda	2 169 600,-Kč		

$$CO = (866\ 350 + 900\ 000 + 2\ 169\ 600) / 3 = 1\ 311\ 983,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

1 312 000,-Kč

(slovy : jedenmiliontřístadvánástitisícKč)

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. 2377/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2377/2012.