

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2379/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1464/180 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 3 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. 1464/180 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.1464/180
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 v pátém 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. 1464/180

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. 1464/180

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží osmnáctipodlažního podsklepeného (4.PP) panelového objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyňského koutu, koupelny, WC, předsíně a dvou lodžii. 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/m²

Podlahové plochy bytu:

kuchyňský kout: 7,50 m²
 pokoj: 20,50 m²
 pokoj: 12,40 m²
 koupelna: 2,90 m²
 WC: 1,10 m²
 předsíň: 9,10 m²
 Započítaná podlahová plocha bytu: = 53,50 m²

Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí:

lodžie: 3,10 m²
 lodžie: 6,40 m²
 Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí - celkem: = 9,50 m²

Započítaná podlahová plocha bytu: = 53,50 m²
 Započítaná podlahová plocha balkonů teras a pavlačí: 9,50m² x 0,17 = 1,62 m²
Podlahové plochy - celkem: = **55,12 m²**

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 - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - severovýchod a jihozápad	II	0,00

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 - Bez vlivu na cenu	III	0,00
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**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,91 = \mathbf{0,735}$$

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 uterénu 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

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,735 \times 0,990 \times 0,850 = \mathbf{0,619}$$

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC x I = 50 734 Kč/m² x 0,619 = 31 404,35 Kč/m²
CP = CU x PP = 31 404,35 Kč/m² x 55,12 m² = 1 731 007,77 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 731 007,77 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. 1464/180 - zjištěná cena = **1 782 528,01 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1464/180 1 782 528 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 782 528 Kč

Celkem

1 782 528 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 782 528 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1464/180 1 782 528 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 782 528 Kč

Celkem

1 782 528 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 782 528 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

1 782 530 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetosmdesátdvatisícpěsettřicet 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/m ²)
Tadžická	2 + kk	65m ²	standard	10 500,-Kč	(161,-Kč/m ²)
Kirgizská	2 + kk	64 m ²	standard,	9 500,-Kč	(148,-Kč/m ²)

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

$$53.50 \text{ m}^2 + 4.75 \text{ m}^2 = 58.25 \text{ m}^2 \times 150 \text{,-Kč/m}^2 = 8 737 \text{,-Kč/měs}$$

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.

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

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.

$$33\,500 \times 58.25 \text{ m}^2 = 1\,951\,375,-\text{Kč}$$

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.	1 782 528,-Kč
Výnosová metoda	975 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 951 375,-Kč

$CO = (1\,782\,528 + 975\,000 + 1\,951\,375) / 3 = 1\,569\,634,-Kč$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

1 570 000,-Kč

(slovy : jedenmilionpětsetsedmdesáttisícKč)

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. 2379/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2379/2012.