

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3045/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 696/19 v objektu čp. 696/70, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1194 na katastrálním území Vršovice.

Objednatel znaleckého posudku: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku: Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí

Podle stavu ke dni 20.1.2015 znalecký posudek vypracovala :

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 11.2.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 696/19 v objektu čp. 696/70, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1194 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.696/19
Adresa předmětu ocenění: Moskevská 696/70
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 246 780

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.2.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11842 ze dne 11.2.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11842 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 nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 61.20 m² + balkon (uzavřená lodžie) 1.40 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce nepatří sklep k užívání - není veden v pasportu bytu.

Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Moskevská . Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu je situované do prostoru náměstí Svatopluka Čecha. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden tři stanice tramvaj. Zastávka tramvaje před domem, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru , nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se sedmi nadzemními podlažími s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní prosklené s nadsvětlíkem, schody kamenné, podlahy teracové. Zádveří uzavřeno tzv. lítacími prosklenými dveřmi. Fasáda průčelí provedena cca před dvaceti lety hrubá později ošetřena nátěrem. Na podestách umístěny hasící přístroje nebo hydrant. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven ve třicátých letech.

V budově je 18 bytových jednotek a 4 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 696/19

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění 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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	I	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,070$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,006$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 696/19

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém mezonetovém podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou průchozích pokojů, kuchyně s koupelnou oddělenou příčkou bez dveří, předsíně, uzavřené lodžie koupelny, malého zádveří, WC a spíže. Okna dřevěná špaletová, okno spíže dřevěné jednoduché, okno jednoho z pokojů dřevěné zdvojené, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní a a mezi pokoji dvoukřídlé prosklené původní do dřevěné zárubně, dveře mezi kuchyní a koupelnou chybí pouze dveřní otvor. Vstupní dveře původní do dřevěné zárubně. Podlahy v pokojích parkety (pod oknem u parapetní stěny chybí část parket a ve druhém pokoji chybí část parket po původně umístěných kamnech) v kuchyni, koupelně novější dlažba, ve spíži, na WC a lodžii původní dlažba a v předsíni teraco s přirozenou dilatací. V malém zádveří betonová mazanina ošetřena nátěrem. Koupelna vybavena vanou bez baterie, je zde zavěšen plynový ohřívač vody. WC kombi stěny bez obkladů stěn. Kuchyňská linka není pouze plynový sporák ve špatném stavu odložený v lodžii. Vytápění WAW. V bytové jednotce byly provedeny drobné stavební úpravy (cca. sedmdesátá léta) a později cca. v roce 2005 (obklady, část podlah, vana, WC mísa). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a opravy. Stěna v malém zádveří je po zatékání s již vystupující plísní.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1194

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 60.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1194	403,00	7 000,00	2 821 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					2 821 000,-

Pozemek parc.č. 1194 - zjištěná cena = 2 821 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1194 = 2 821 000,-Kč

2 821 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 821 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	85 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	6,40 *	1,00 =	6,40 m ²
předsíň:	7,50 *	1,00 =	7,50 m ²
koupelna:	3,10 *	1,00 =	3,10 m ²
WC:	1,30 *	1,00 =	1,30 m ²
pokoj:	19,0 *	1,00 =	19,00 m ²
pokoj:	22,10 *	1,00 =	22,10 m ²
spíž:	1,80 *	1,00 =	1,80 m ²
balkon (uzavřená lodžie):	1,40 *	0,17 =	0,24 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			61,44 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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 6 .Me.P s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoje sever a kuchyň jih	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - lodžie	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - chybí kuchyňská linka, sporák odklizený ve špatném stavu v lodžii, chybí baterie a umyvadlo, vlhkost stěny na stěně v malé předsínce	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,04** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 45 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (45 + 15) = \mathbf{0,700}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,740 = \mathbf{0,457}$$

i = 1

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,457 = 19\,816,43 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 61,44 \text{ m}^2 * 19\,816,43 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,070 = 1\,224\,583,08 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 224 583,08 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 821 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 612 / 15 688

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,821\,000,- \text{ Kč} * 612 / 15\,688 = 110\,049,21 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 110 049,21 Kč

Bytová jednotka č. 696/19 - zjištěná cena = 1 334 632,29 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 696/19 1 334 632,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 334 632,30 Kč

Celkem 1 334 632,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 334 632,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 696/19 1 334 632,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 334 632,30 Kč

Celkem 1 334 632,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 334 632,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 334 630,- Kč

slovy: Jedenmiliontřístatřicetčtyřitisícšestsetřicet 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 2/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 900,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Oblouková 2 + 1 66.5 m², rekonstruovaný, v 2.NP s výtahem, vybavení standard, sklep,
11 500,-Kč/měs (165,-Kč/m²)

Kodaňská 2 + 1 59 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 6.NP s výtahem, sklep,
10 000,-Kč/měs (169,-Kč/m²)

Moldavská 2 + 1 60 m² byt po rekonstrukci, v 3.NP s výtahem, objekt dobrý udržovaný stav,
částečně vybavený
11 000,-Kč/měs (183,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 172,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 = 146,-Kč/m²

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

$$61.20 \text{ m}^2 + 1.40 \text{ m}^2 = 61.90 \text{ m}^2 \times 140,-\text{Kč/m}^2 = 8\,666,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 900,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,900,-\text{Kč} = 94\,800,-\text{Kč}$$

$$Cv = 94\,800 / 8 \times 100 = 1\,185\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 185 000,-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.

Inzerované nabídky :

Sportovní 2 + 1/L 65 m², v 2.NP bez výtahu, byt po částečné rekonstrukci udržovaný, sklep, komora. Objekt jako celek v dobrém stavu.
2 800 000,-Kč (43 077,-Kč/m²)

Ruská 2 + 1 62 m², ve zvýšeném 1.NP bez výtahu, udržovaný po částečné po rekonstrukci,
dům v dobrém stavu.
2 599 000,-Kč (41 919,-Kč/m²)

Jakutská 2 + 1 60 m², v 2.NP, po částečné rekonstrukci k bytu sklep, bez výtahu
2 700 000,-Kč (45 000,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 43 322,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 36 832,-Kč/m²

$$36\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 61.90\text{ m}^2 = 2\,228\,400,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
2 + 1 v Praze 10 - 2 500 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 228 400,-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 199/2014 Sb.	1 334 632,-Kč
Výnosová metoda	1 185 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 228 400,-Kč

$$CO = (1\,334\,632 + 1\,185\,000 + 2\,228\,400) / 3 = 1\,582\,677,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 583 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsetosmdesáttřítisícKč)

V Praze 11.2.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.7.

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. 3045/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3045/2015.