

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3046/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 861/11 v objektu čp. 861/78, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1198 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 20.2.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 861/11 v objektu čp. 861/78, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1198 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.861/11
Adresa předmětu ocenění: Moskevská 861/78
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 20.2.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11672 ze dne 10.2.2015
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.11672 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 1 + 1 o velikosti 55.60 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep 3.00 m² k užívání . Sklep není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Dle skutečného stavu v prostoru předsíně kuchyňka. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Moskevská v blízkosti frekventované křižovatky Moskevská Vršovická . Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu s předzahrádkou je situované na komplex objektu Koohi-nor. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden dvě stanice tramvaj. Zastávka tramvaje v ulici Vršovická, 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 šesti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní s nadsvětlíkem, schody teracové, podlahy teracové. Zádveří je uzavřeno původními prosklenými tzv. lítacími dveřmi. Na mezipodestách hasící přístroj. Fasáda průčelí v dobrém stavu, místy se objevují prasklinky ve finálním nátěru, v rohové části u atiky opadaná omítka. Vstup do objektu tvoří malá oplocená předzahrádka. Stavebně technický stav objektu s průměrnou údržbou. Objekt byl postaven v polovině padesátých let. V objektu je devatenáct bytových jednotek.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 861/11

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 - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí - koohinor, administrativní budovy,	V	-0,10
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 - Vlivy snižující cenu - objekt v blízkosti frekventované křižovatky Moskevská Vršovická	I	-0,10

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,830$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,780$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 861/11

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyňky, která je umístěna v části předsíně s oknem, předsíně, koupelny, WC, spíže a pokoje, který byl původně kuchyní. 1 + 1 upraveno na 2 + kk. K bytové jednotce patří sklep - není započítán do podlahové plochy jednotky. Okna dřevěná špaletová, okno kuchyňského koutu plastové, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní plné a do koupelny chybí dveřní křídlo, dveře do spíže chybí (původní dveře z kuchyně zazděny). Vstupní dveře dřevěné původní do dřevěné zárubně z interiéru polstrované poškozenou koženkou. Podlahy v předsíni PVC imitace parket, ve spíži dlažba původní, v pokoji špatně položené PVC (starší), v kuchyňce dlažba a v pokoji (původně kuchyň) koberec kovář, v koupelně a na WC dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady. WC kombi s nižším obkladem stěn. Kuchyňka bez linky a dřezu, proveden keramický obklad a část z lakovaných palubek, plynový sporák (2006). Vytápění WAW (1970 - 2 ks) a ohřev vody karmou umístěnou v koupelně (1970). Stěny předsíně vytapetovány (místy poškozené) a je zde umístěn úložný prostor pod stropní konstrukcí. V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy dle provedení odpovídající sedmdesátým letům a koupelna polovině devadesátých let. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1198

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	1198	466,00	10 000,00	4 660 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					4 660 000,-

Pozemek parc.č. 1198 - zjištěná cena = 4 660 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1198 = 4 660 000,-Kč
 4 660 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **4 660 000,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 65 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	18,70 *	1,00 =	18,70 m ²
předsíň:	12,90 *	1,00 =	12,90 m ²
koupelna:	3,30 *	1,00 =	3,30 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	18,50 *	1,00 =	18,50 m ²
spíž:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			55,60 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - východ a západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, 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 - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 2 ks	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí kuchyňská linka, pouze sporák plynový	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = \mathbf{0,675}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,597}$$

i = 1

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

Index polohy pozemku $I_P = 0,830$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,597 = 25\,887,11 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 55,60 \text{ m}^2 * 25\,887,11 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,830 = 1\,122\,960,05 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 122 960,05 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 660 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 556 / 9 435

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,660\,000,- \text{ Kč} * 556 / 9\,435 = 274\,611,55 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 274 611,55 Kč

Bytová jednotka č. 861/11 - zjištěná cena = 1 397 571,60 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 861/11 1 397 571,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 397 571,60 Kč

Celkem 1 397 571,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 397 571,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 861/11 1 397 571,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 397 571,60 Kč

Celkem 1 397 571,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 397 571,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 397 570,- Kč

slovy: Jedenmiliontřistadevadesátsedmtisícpětsetsedmdesát 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 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

28.pluku 2 + kk 54 m², rekonstruovaný, v 3.NP s výtahem, vybavení standard, sklep,
10 990,-Kč/měs (165,-Kč/m²)

Kodaňská 2 + kk 56 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 5.NP, sklep, výtah
10 500,-Kč/měs (187.50Kč/m²)

Madridská 2 + kk 51 m² byt po rekonstrukci, v 4.NP bez výtahu, objekt dobrý udržovaný stav,
částečně zařízený
12 100,-Kč/měs (237,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 196,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 = 167,-Kč/m²

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

$$55.60 \text{ m}^2 \times 150,-\text{Kč/m}^2 = 8\,340,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 700,-Kč/měs. Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,700,-\text{Kč} = 92\,400,-\text{Kč}$$

$$Cv = 92\,400 / 8 \times 100 = 1\,155\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 155 000,-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 :

Holandská 1 + 1 56.60 m², v 1.NP bez výtahu, udržovaný stav, sklep, komora Objekt jako celek v dobrém stavu
2 380 000,-Kč (42 049,-Kč/m²)

Vršovická 2 + kk 51.50 m², v 5.NP bez výtahu, udržovaný byt po částečné rekonstrukci,
2 390 000,-Kč (46 408,-Kč/m²)

Vršovická 2 + kk 57 m², v 6.NP, dům i byt po rekonstrukci, k bytu sklep, s výtahem
2 781 500,-Kč (48 798,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 45 752,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 38 889,-Kč/m²

$$36\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 55.60\text{ m}^2 = 2\,001\,600,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 v Praze 10 - 1 950 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 001 600,-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 199/2014 Sb.
Výnosová metoda
Porovnávací metoda

1 397 572-Kč
1 155 000,-Kč
2 001 600-Kč

$$CO = (1\,397\,572 + 1\,155\,000 + 2\,001\,600) / 3 = 1\,518\,057,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 518 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsetosmnácttisícKč)

V Praze 20.2.2015

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. 3046/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3046/2015.