

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3047/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 861/17 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 8.2.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 861/17 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.861/17
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 7.2.2015.

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 52.20 m² + 3.40m² lodžie dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep 5.41 m² k užívání a komora 5.70 m² k užívání. Sklep a komora nejsou započítány do podlahové plochy bytové jednotky. Dle skutečného stavu v prostoru lodžie 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 hasicí 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. 861/17

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 - Negativní - upravena dispozice bytu - neodpovídá prohlášení vlastníka	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,900}$$

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	I	-0,10

frekventované křižovatky Moskevská Vršovická

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,830}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,747}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 861/17

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyňky, která byla původně lodžii, předsíně, koupelny, WC, spíže a pokoje, který byl původně kuchyní. 1 + 1 upraveno na 2 + kk. K bytové jednotce patří sklep a komora k užívání - není započítáno do podlahové plochy jednotky. Okna dřevěná špaletová, okno kuchyňského koutu plastové, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní ošetřené nátěrem do pokoje částečně prosklené a do kuchyňky zatahovací, vstupní dveře dřevěné původní renovované do dřevěných zárubní z interiéru polstrované černou koženkou. Podlahy v předsíni dlažba původní, v pokoji parkety vyžadující pouze zbroušení, v kuchyňce dlažba a v pokoji (původně kuchyň) PVC na dřevotřísku, v koupelně a na WC dlažba, spíž dlažba (umístěn sporák). Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady. WC kombi s nižším obkladem stěn. Kuchyňská linka ze skříněk s dřezem a malým el. průtokovým ohřívačem vody, sporák elektrický s digestoří (2006), stropní podhled z umakartových desek s lačkami. Vytápění WAW (2000) a ohřev vody plynovým průtokovým ohřívačem (2010). Vedení rozvodu plynu v části bytu po povrchu stěn. Stěny předsíně vytapetovány a jsou zde umístěny dva úložné prostory pod stropní konstrukcí. V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy dle provedení odpovídající 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/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
kuchyň:	18,70 * 1,00 = 18,70 m ²
předsíň:	9,50 * 1,00 = 9,50 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
lodžie:	3,40 * 0,17 = 0,58 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	52,78 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 - 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 6.NP bez výtahu	I	-0,05
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, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep a komora k užívání	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jině neuvedené - Mírně snižující cenu - - rozvod plynu po povrchu, provedení kuchyňky svépomocí,	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:

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

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,573}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,900$

Index polohy pozemku $I_P = 0,830$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,573 = 24\,846,43 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,78 \text{ m}^2 * 24\,846,43 \text{ Kč/m}^2 * 0,900 * 0,830 = 979\,611,75 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 979 611,75 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 660 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 522 / 9 435

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$4\,660\,000,- \text{ Kč} * 522 / 9\,435 = 257\,818,76 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 257 818,76 Kč

Bytová jednotka č. 861/17 - zjištěná cena = 1 237 430,51 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 861/17 1 237 430,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 237 430,50 Kč

Celkem 1 237 430,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 237 430,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 861/17 1 237 430,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 237 430,50 Kč

Celkem 1 237 430,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 237 430,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 237 430,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstětřicetsedmtisícčtyřistatřicet 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) .

$$52.20 \text{ m}^2 + 3.40/2 \text{ m}^2 = 55.60 \text{ m}^2 \quad \times \quad 150,-\text{Kč/m}^2 = 8\,340,-\text{Kč/měs}$$

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 %

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

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

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

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

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.	1 237 431-Kč
Výnosová metoda	1 155 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 001 600-Kč

$$CO = (1\,237\,431 + 1\,155\,000 + 2\,001\,600) / 3 = 1\,464\,677,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 465 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliončtyřistašedesátpěttisícKč)

V Praze 8.2.2015

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. 3047/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3047/2015.