

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2787/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 861/16 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

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 12.2.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 861/16 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.861/16
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
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **22 570,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.2.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11672 ze dne 10.2.2014
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2014
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 nemovitosti

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 55.10 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep 4.76 m² k užívání. 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 tři stanice tramvají. 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, schody kamenné, podlahy teracové. Fasáda průčelí v dobrém stavu. 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. 861/16

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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 861/16

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, místnosti, která byla původně kuchyní, předsíně, koupelny, spíže, která je stavebně upravena na kuchyňský kout a WC. Upravena na 2 + kk) K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna dřevěná špaletová, okno kuchyňského koutu plastové, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní ošetřené nátěrem, podlahy v předsíni dlažba v kombinaci s PVC, v pokoji parkety ošetřené nátěrem, v kuchyňském koutu dlažba v původní kuchyni plovoucí podlaha dřevěná a v hygienickém zázemí dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s keramickými obklady. WC kombi s obkladem stěn. Kuchyňská linka standardní nová s plynovým sporákem. Vytápění etážové s plynovým kotlem s ohřevem vody. (kotel umístěn v koupelně). V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy koupelny. Stavebně technický stav bytové jednotky je dobrý.

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 2014 mapový list č. 60.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek a pozemky od této ceny odvozené

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:	64 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	18,00 * 1,00 =	18,00 m ²
předsíň:	13,20 * 1,00 =	13,20 m ²
koupelna:	3,30 * 1,00 =	3,30 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	18,40 * 1,00 =	18,40 m ²
spíž:	1,20 * 1,00 =	1,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		55,10 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 - Žádné z dále uvedených	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 - 5.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 úplně - 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 - Dálkové, ústřední, etážové - etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,68}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,69 = \mathbf{0,711}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší	I	-0,06

než nabídka		
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - upravena dispozice bytu - neodpovídá v paspartě a rozjednotkování	I	-0,03
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,910}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	IV	-0,15
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst) - stanice tramvaje v ulici Vršovická cca. 100 m nebo Nám. Svatopluka Čecha cca. 50 m.	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - hluk a prach z frekventované křižovatky	I	-0,07

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,783}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,711 = 33\,823,69 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 55,10 \text{ m}^2 * 33\,823,69 \text{ Kč/m}^2 * 0,910 * 0,783 = 1\,327\,931,70 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,327\,931,70 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 660 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 551 / 9 435

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 660 000,- Kč * 551 / 9 435 = 272 142,02 Kč
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 272 142,02 Kč

Bytová jednotka č. 861/16 - zjištěná cena

= 1 600 073,72 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 861/16 1 600 073,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 600 073,70 Kč

Celkem 1 600 073,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 600 073,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 861/16 1 600 073,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 600 073,70 Kč

Celkem 1 600 073,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 600 073,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 600 070,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsettisícšedmdesát 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 1/2014 - 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 :

Moldavská 1 + 1 54 m² balkon, rekonstruovaný, v 4.NP s výtahem, vybavení standard, vytápění přímotop, sklep,
9 000,-Kč/měs (167,-Kč/m²)

Slovinská 2 + kk 57 m² byt po renovaci, s vybavením v 1.NP , sklep, topení WAW, výtah
9 000,-Kč/měs (158,-Kč/m²)

V Olšinách 2 + kk 50 m² byt po rekonstrukci, v 3.NP s výtahem, objekt dobrý udržovaný stav, částečně zařízený
9 000,-Kč/měs (180,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 168,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 = 143,-Kč/m²

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

$$55.10 \text{ m}^2 \times 143, -\text{Kč/m}^2 = 7\,879, -\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 000,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,000, -\text{Kč} = 84\,000, -\text{Kč}$$

$$Cv = 84\,000 / 8 \times 100 = 1\,050\,000, -\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 050 000,-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 :

Moskevská 1 + 1/B 52 m², v 2.NP bez výtahu, částečné stavební úpravy, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu, vytápění lokální
2 200 000,-Kč (42 308,-Kč/m²)

Žitomířská 2 + kk 56 m², v 2.NP bez výtahu, udržovaný byt, dům po rekonstrukci , vytápění WAW
2 250 000,-Kč (40 178,-Kč/m²)

Holandská 2 + kk 56 m², v 4.NP, byt po rekonstrukci k bytu sklep a balkon, výtah
2 760 000,-Kč (49 286,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 43 924,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 37 335,-Kč

$$35\,500,-\text{Kč/m}^2 \times 55.10\text{ m}^2 = 1\,956\,050,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 v Praze 10 - 1 800 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 956 050,-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 441/2013 Sb.	1 600 074-Kč
Výnosová metoda	1 050 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 956 050,-Kč

$$CO = (1\,600\,074 + 1\,050\,000 + 1\,956\,050) / 3 = 1\,535\,375,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 535 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpěstřicetpěttisícKč)

V Praze 12.2.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.2.1.

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. 2787/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2787/2014.