

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2781/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 95/7 v objektu čp. 95/45, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 589 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 10 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 11.2.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 95/7 v objektu čp. 95/45, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 589 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.95/7
Adresa předmětu ocenění: Moskevská 95/45
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. 11676 ze dne 11.2.2014
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.11676 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 + 0 o velikosti 26 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří komora a sklep k užívání. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Moskevská. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvají. Zastávka tramvaje cca 50 metrů, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se šesti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná

špaletová, vstupní vrata nová nové, schody kamenné, podlahy v prvním podlaží mozaikové a v dalších podlažích původní dlažby. Fasáda průčelí v dobrém stavu, do dvorní části původní. Stavebně technický stav objektu s minimální údržbou údržbou. Objekt byl postaven v polovině třicátých let. Bytový dům obsahuje 13 bytových jednotek a 9 nebytových prostor. V přízemí objektu je restaurační zařízení.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 95/7

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. 95/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje s kuchyňským koutem pod vestavěným dřevěným patrem, koupelny, WC. K bytové jednotce patří sklep a komora k užívání. Okno dřevěné špaletové, dveře hladké do ocelových zárubní vstupní, mezi koupelnou a pokojem chybí, dveře EC původní dřevěné do dřevěných zárubní, v pokoji PVC, v koupelně část PVC a část dlažba, WC dlažba. V pokoji je provedeno dřevěné dosluhující patro. Koupelna vybaveno vanou a umyvadlem (sedmdesátá léta), WC samostatné s umyvadlem. V kuchyňském koutu část linky s plastovým dřezem a plynovým sporákem. Vytápění WAW. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 589

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	589	578,00	10 000,00	5 780 000,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					5 780 000,-

Pozemek parc.č. 589 - zjištěná cena = 5 780 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 589 = 5 780 000,-Kč
5 780 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 5 780 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 89 let
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 47 572,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
koupelna:	6,20 *	1,00 =	6,20 m ²
WC:	1,30 *	1,00 =	1,30 m ²
pokoj:	18,50 *	1,00 =	18,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>26,00 m²</u>

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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - severovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana a 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 jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu - vestavěné dřevěné patro na spaní opotřebované	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,68}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,68 = \mathbf{0,289}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
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 - skutečná dispozice	I	-0,03

neodpovídá rozjednotkování a paspartě
 5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav I 1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,970}$$

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 - Rezidenční zástavba	I	0,00
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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,009}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,289 = 13\,748,31 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 26,00 \text{ m}^2 * 13\,748,31 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,009 = 349\,852,97 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 349 852,97 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 780 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 260 / 12 888

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$5\,780\,000,- \text{ Kč} * 260 / 12\,888 = 116\,604,59 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 116 604,59 Kč

Bytová jednotka č. 95/7 - zjištěná cena = 466 457,56 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 95/7

466 457,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

466 457,60 Kč

Celkem

466 457,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

466 457,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 95/7

466 457,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

466 457,60 Kč

Celkem

466 457,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

466 457,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

466 460,- Kč

slovy: Čtyřistašedesátšesttisícčtyřistašedesát 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 2/2013 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1(kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Bulharská 1 + kk 28 m² zvýšené přízemí, rekonstruovaný, vybavení standard, vytápění lokální, sklep,
9 000,-Kč/měs (321,-Kč/m²)

Norská garsonka 29 m² byt v dobrém stavu, světlý byt ve 4.NP ,sklep
6 500,-Kč/měs (224,-Kč/m²)

28.Pluku garsonka 30 m² po rekonstrukci, v 2.NP, sklep, plně vybavený
6 900,-Kč/měs (230,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 258,-Kč/m² x k_{nabídky} 0.85 = 219,-Kč/m²

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

$$26 \text{ m}^2 \times 197, -\text{Kč/m}^2 = 5\,122, -\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 000,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 4 000,-Kč = 48 000,-Kč

$$C_v = 48\,000 / 8 \times 100 = 600\,000, -\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 600 000,-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 :

Na Louži garsonka 24.60 m², v 2.NP výtah, částečná rekonstrukce, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.
1 339 000,-Kč (54 430,-Kč/m²)

K Louži 1 + kk 27 m², v 4.NP bez výtahu, dobrý stav po částečné rekonstrukci, dům v dobrém stavu
1 300 000,-Kč (48 148,-Kč/m²)

Holandská 1 + kk 30 m², v 1.NP, před rekonstrukcí, dům po rekonstrukci, sklep
1 330 000,-Kč (44 333,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 48 970,-Kč/m² x k_{nabídky(redukce pramenu ceny)} 0.85
= 40 774,-Kč

$$38\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 26\,\text{m}^2 = 988\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 (kk) v Praze 10 - 2 000 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 988 000,-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.	466 458,-Kč
Výnosová metoda	600 000,-Kč
Porovnávací metoda	988 000,-Kč

$$\text{CO} = (466\,458 + 600\,000 + 988\,000) / 3 = 684\,819,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **685 000,-Kč**

(slovy : šestsetosmdesátpět tisíc Kč)

V Praze 11.2.2014

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. 2781/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2781/2014.