

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2783/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 697/13 v objektu čp. 697/72, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1196 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 9.2.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 697/13 v objektu čp. 697/72, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1196 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.697/13
Adresa předmětu ocenění: Moskevská 697/72
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. 11550 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.11550 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 2 + 1 o velikosti 74.0 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání. 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 podlažními s výtahem, 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 provedena cca před dvaceti lety. Stavebně technický stav objektu s průměrnou údržbou. Objekt byl postaven ve třicátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 697/13

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. 697/13

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží (mezonet mezi 3.NP a 4.NP) sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, komory a WC. K bytové jednotce patří užívání sklepa. Okna dřevěná špaletová, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní, podlahy v pokoji parkety ve druhém PVC, v kuchyni PVC s parketami, v komoře původní dlažba, v koupelně dlažba (cca 80 léta) a WC původní dlažba. Podlaha předsíně teraco. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou. WC kombi bez obkladů stěn. Kuchyňská linka rozpadající se, plynový sporák. Ohřev vody karmou, vytápění WAW (pokoj + kuchyň) v pokoji chybí. V bytové jednotce byly provedeny drobné stavební úpravy koupelny (cca 80 léta). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1196

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	1196	406,00	7 000,00	2 842 000,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					2 842 000,-

Pozemek parc.č. 1196 - zjištěná cena = 2 842 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1196 = 2 842 000,-Kč

2 842 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 842 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	84 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	16,10 * 1,00 =	16,10 m ²
předsíň:	8,60 * 1,00 =	8,60 m ²
koupelna:	3,20 * 1,00 =	3,20 m ²
WC:	1,20 * 1,00 =	1,20 m ²
pokoj:	19,40 * 1,00 =	19,40 m ²
pokoj:	15,50 * 1,00 =	15,50 m ²
spíž:	3,50 * 1,00 =	3,50 m ²
komora v bytě:	6,50 * 1,00 =	6,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>74,00 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 4.NP s výtahem mezanin	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled – jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana, umyvadlo (odpojené) , 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	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - vjeden pokoj bez topidla, v kuchyni sporák s ropadající se linkou, umyvadlo volně ležící bez napojení	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,68 = \mathbf{0,469}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
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 - Bez vlivu	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

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) - před domem 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

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

Ocenění

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená ZCU} &= ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,469 = 22\,311,27 \text{ Kč/m}^2 \\ \text{CB}_P &= PP * ZCU * I_T * I_P = 74,00 \text{ m}^2 * 22\,311,27 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,009 = 1\,565\,939,69 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,565\,939,69 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 842 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 740 / 15 508

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 842 000,- Kč * 740 / 15 508 = 135 612,59 Kč
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 135 612,59 Kč

Bytová jednotka č. 697/13 - zjištěná cena

= 1 701 552,28 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 697/13 1 701 552,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 701 552,30 Kč

Celkem 1 701 552,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 701 552,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 697/13 1 701 552,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 701 552,30 Kč

Celkem 1 701 552,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 701 552,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 701 550,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetjedentisícpěťsetpadesát 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 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Kodaňská 2 + 1 67 m² + 2 x balkon rekonstruovaný, v 4.NP s výtahem, vybavení standard, vytápění přímotop, sklep,
13 000,-Kč/měs (194,-Kč/m²)

Vršovická 2 + 1 72 m² dům i byt po rekonstrukci, bez vybavení ve 3.NP s výtahem, sklep, topení přímotop
10 500,-Kč/měs (146,-Kč/m²)

Madridská 2 + 1 68 m² byt udržovaný po renovaci, v 4.NP s výtahem, nová spíž, komora, sklep, plně vybavený
10 000,-Kč/měs (147,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 162,-Kč/m² x k_{nabídky} 0.85 = 138,-Kč/m²

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

$$74 \text{ m}^2 \quad \times \quad 130,-\text{Kč/m}^2 = 9\,620,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 8 000,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 8 000,-Kč = 96 000,-Kč

$C_v = 96\,000 / 8 \quad \times \quad 100 = 1\,200\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 200 000,-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 :

Minská 2 + 1 75 m², ve 3.NP výtah, byt po rekonstrukci, sklepní kóje, Objekt jako celek v dobrém stavu po rekonstrukci.
3 650 000,-Kč (48 670,-Kč/m²)

Vršovická 2 + 1 74 m², v 5.NP bez výtahu, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu, vytápění WAW
3 099 000,-Kč (41 878,-Kč/m²)

Holandská 2 + 1 72 m², ve 3.NP s výtahem, provedena rekonstrukce domu a bytu k bytu komora a sklep, okna plastová
3 300 000,-Kč (45 833,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 45 460,-Kč/m² x k_{nabídky(redukce pramenu ceny)} 0.85
= 38 641,-Kč

$$31\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 74\text{ m}^2 = 2\,294\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 400 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 294 000,-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.	1 701 552,-Kč
Výnosová metoda	1 200 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 294 000,-Kč

$$CO = (1\,701\,552 + 1\,200\,000 + 2\,294\,000) / 3 = 1\,731\,851,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 732 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionsedmstřicetdvatisícKč)

V Praze 9.2.2014

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. 2783/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2783/2014.