

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2785/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 697/20 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 10.2.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 697/20 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.697/20
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/m ²	

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 1 + 1 o velikosti 89.90 m² + balkon 1.40 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep o velikosti 4 m² 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 tramvají. 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 podlažími 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. 697/20

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. 697/20

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v sedmém nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka (neodpovídá skutečnost vymezení jednotek v budově) sestává ze dvou pokojů průchozích širokými dveřmi, předsíň, chodbička, kuchyň oddělená od koupelny dřevěnou příčkou s umakartem do výšky cca. 2 500 mm, komora, koupelna a samostatné WC, lodžie - uzavřena. Okna dřevěná špaletová, okno šatny dřevěné jednoduché, okno v pokoji zdvojené, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní ošetřené nátěrem, podlahy v pokoji parkety, v kuchyni, koupelně, WC a spíži PVC. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou (výměna cca. 10 let). WC kombi bez obkladů stěn. Kuchyňská linka starší s plynovým sporákem a dřezem. Vytápění a ohřev vody plynovým kotlem umístěným v koupelně. V bytové jednotce byly provedeny drobné stavební úpravy koupelny, renovace dveří. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební 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:	20,00 *	1,00 =	20,00 m ²
pokoj:	21,80 *	1,00 =	21,80 m ²
předsíň:	16,30 *	1,00 =	16,30 m ²
koupelna:	7,70 *	1,00 =	7,70 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
spíž:	2,0 *	1,00 =	2,00 m ²
balkon:	1,40 *	0,17 =	0,24 m ²
komora mimo byt:	21,0 *	0,80 =	16,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			85,94 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - 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 nevyměňované - 7.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - sever s výhledem na náměstí, kuchyň do dvorní části	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, komora a lodžie	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - etážové s plynovým kotlem	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = 0,68$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,68 = 0,625$$

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 - Negativní - členění bytu neodpovídá rozjednotkování	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 47 572,- Kč/m² * 0,625 = 29 732,50 Kč/m²

CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 85,94 m² * 29 732,50 Kč/m² * 0,900 * 1,009 = 2 320 387,15 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 320 387,15 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 842 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 899 / 15 508

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 842 000,- Kč * 899 / 15 508 = 164 750,97 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 164 750,97 Kč

Bytová jednotka č. 697/20 - zjištěná cena

= 2 485 138,12 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 697/20

2 485 138,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 485 138,10 Kč

Celkem

2 485 138,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

2 485 138,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 697/20

2 485 138,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 485 138,10 Kč

Celkem

2 485 138,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

2 485 138,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 485 140,- Kč

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

Inzerované nabídky pronájmů :

Vršovická 2 + kk 74 m² , rekonstruovaný, v 3.NP s výtahem, vybavení standard, vytápění přímotop, sklep,
10 500,-Kč/měs (142,-Kč/m²)

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

Madridská 1 + 1 65 m² byt udržovaný po renovaci, v 3.NP s výtahem, spíž, komora, sklep, plně vybavený
11 000,-Kč/měs (169,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 156,-Kč/m² x k_{nabídky} 0.85 = 133,-Kč/m²

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

$$90.60 \text{ m}^2 \times 130,-\text{Kč/m}^2 = 11\,778,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 10 000,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra \% kapitalizace} \times 100 \%$

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 10 000,-Kč = 120 000,-Kč

$$C_v = 120\,000 / 8 \times 100 = 1\,500\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 500 000,-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 :

Bajkalská 2 + kk 88 m², ve zvýšeném 1.NP bez výtahu, byt před rekonstrukcí, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu. vytápění WAW
2 060 000,-Kč (23 409,-Kč/m²)

Ruská 1 + 1/T 79 m², v 4.NP bez výtahu, částečná rekonstrukce, dům v dobrém stavu
3 290 000,-Kč (41 646,-Kč/m²)

Minská 2 + kk 82 m², v 5.NP, po rekonstrukci, bez výtahu, sklep,
3 590 000,-Kč (43 780,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 36 278,-Kč/m² x k_{nabídky(redukce pramenu ceny)} 0.85
= 30 836,-Kč

$$29\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 90.60\,\text{m}^2 = 2\,627\,400,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 2 627 400,-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.
Výnosová metoda
metoda

1 500 000,-Kč
2 627 400,-Kč

2 485 138,-Kč

Porovnávací

$$CO = (2\,485\,138 + 1\,500\,000 + 2\,627\,400) / 3 = 2\,204\,179,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 204 000,-Kč**

(slovy : dvamilionydvěstěčtyřitisícKč)

V Praze 10.2.2014

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. 2785/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2785/2014.