

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3324/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 861/1 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 4.1.2016 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 dvou vyhotoveních.

V Praze 8.2.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 861/1 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.861/1
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: 1 259 079

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 18.12.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015/2016
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 + 0 o velikosti 28.30 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce nepatří sklep k užívání . Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Moskevská v blízkosti frekventované křižovatky Moskevská Vršovická . Jedná se o blok 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 podlažními 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 hasící 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. 861/1

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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 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 - byt v 1.NP	I	-0,03
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 s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

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	II	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 - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,940}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,912}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 861/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, WC, koupelny a předsíně - dle vymezení jednotek. Skutečný stav - pokoj, WC a předsíň neoddělená od koupelny se sprchou, dřezem a plynovým sporákem. K bytové jednotce nepatří sklep k užívání. Okno pokoje dřevěné špaletové, okno koupelny s kuchyňkou plastové. Dveře na WC hladké do ocelové zárubně, dveře do pokoje chybí pouze ocelová zárubeň a vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v předsíni s koupelnou a kuchyňkou PVC, v pokoji lino, na WC dlažba. Koupelna s kuchyňkou vybavena sprchou, dřezem a plynovým sporákem (1970) s obkladem stěn keramickým a nalepeným PVC a plastovým sklem. WC samostatné s mísou kombi s nižším obkladem stěn a je zde umístěná karma (2002). Vytápění WAW (1970) a ohřev vody karmou. Vedení rozvodu plynu v pokoji po povrchu stěn. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

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 2015/2016 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			466,00 m ²		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:	66 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 990
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsín:	6,00 * 1,00 =	6,00 m ²
koupelna:	2,00 * 1,00 =	2,00 m ²
WC:	2,00 * 1,00 =	2,00 m ²
pokoj:	18,30 * 1,00 =	18,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		28,30 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - západ do dvorní části	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - sprcha v předsíni , WC samostatné	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn – WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - koupelna otevřená do předsíni, kde se nachází sprcha dřez a sporák, rozvod k WAW po povrchu stěny	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 26 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (26 + 15) = \mathbf{0,795}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,795 = \mathbf{0,455}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku I_P = 0,940

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,455 = 22\,674,93 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 28,30 \text{ m}^2 * 22\,674,93 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 0,940 = 585\,102,53 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **585 102,53 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 660 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 283 / 9 435

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,660\,000,- \text{ Kč} * 283 / 9\,435 = 139\,775,30 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 139 775,30 Kč

Bytová jednotka č. 861/1 - zjištěná cena = **724 877,83 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 861/1

724 877,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

724 877,80 Kč

Celkem

724 877,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

724 877,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 861/1

724 877,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

724 877,80 Kč

Celkem

724 877,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

724 877,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

724 880,- Kč

slovy: Sedmsetdvacetčtyřitisícosmsetosmdesát 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 2/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Vršovická 1 + kk 28 m², rekonstruovaný, v 1.NP s výtahem, vybavení standard, sklep,
6 500,-Kč/měs (232,-Kč/m²)

Bulharská 1 + kk 28 m² po rekonstrukci, s vybavením v sníženém 1.NP, sklep, topení
WAW, výtah
8 500,-Kč/měs (304,-Kč/m²)

Ruská 1 + kk 27 m² byt po rekonstrukci, v 3.NP s výtahem, objekt dobrý udržovaný stav, byt
částečně zařízený
8 000,-Kč/měs (296,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 277,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.90 = 250,-Kč/m²

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

$$28.30 \text{ m}^2 \times 210,-\text{Kč/m}^2 = 5\,943,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 400,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 5\,400,-\text{Kč} = 64\,800,-\text{Kč}$$

$$Cv = 64\,800 / 8 \times 100 = 810\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 810 000,-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.

Reprezentanti porovnávané nemovitosti :

Sportovní 1 + kk 28 m², v 1.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu
1 450 000,-Kč (51 786,-Kč/m²)

Ukrajinská 1 + kk 32 m², v 2.NP , bez výtahu, byt k rekonstrukci , sklep
1 700 000,-Kč (53 125,-Kč/m²)

Bělocerkevská 1 + kk 23 m² , v 1.NP s výtahem, po rekonstrukci k bytu sklep 3 m²
1 450 000,-Kč (63 043,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 55 985,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.90 =
= 50 386,-Kč/m²

Cena za m² je stanovena na základě jednotlivých porovnání, včetně stavebně technického stavu a redukce pramenu ceny

45 000,-Kč/m² x 28.30 m² = 1 273 500,-Kč

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 273 500,-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 345/2015 Sb.	724 878,-Kč
Výnosová metoda	810 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 273 500,-Kč

CO = (724 878 + 810 000 + 1 273 500) / 3 = 936 126,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **936 000,-Kč**

(slovy : devětsetřicetšesttisícKč)

V Praze 8.2.2015

Ing. Dagmar Marvanová

Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.2.

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. 3324/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3324/2016.