

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3451/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 95/3 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

Podle stavu ke dni 20.6.2016 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 23.6.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 95/3 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.95/3
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: 1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.6.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11676 ze dne 22.6.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016
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 nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 100.50 m² dle vymezení jednotek v budově. 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 podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní vrata nová s nadsvětlíkem, schody kamenné, podlahy v prvním podlaží mozaikové

a v dalších podlažích původní dlažby, podlaha průjezdu z betonové mazaniny. Vstup do lodžii z mezipodest je zajištěn původními jednoduchými dvoukřídlými dveřmi. Fasáda průčelí v dobrém stavu, do dvorní části původní, lokální opadávání soklu. Stavebně technický stav objektu s minimální 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. 95/3

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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 - Rezidenční zástavba	I	0,04
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,080}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 95/3

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíň, koupelny, WC, komory a spíže. Okna dřevěná špaletová v komoře jednoduché dřevěné, dveře do koupelny a WC dřevěné rámové do dřevěných zárubní, dveře do pokoje a mezi pokojem a kuchyní dřevěné rámové dvoukřídlé prosklené do dřevěné zárubně, do dvou pokojů dřevěné rámové do dřevěných zárubní, dveře vstupní dřevěné rámové dvoukřídlé do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokoji a kuchyni parkety, ve dvou pokojích, předsíni a koupelně PVC, na WC a spíži dlažba (osmdesátá léta) v předsíni PVC, v koupelně, komoře a WC a v pokoji PVC. V předsíni klenbový strop a vstupu šatní stěna s obkladem stěny, v komoře původní vestavěné skříně. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, vana novější bez obkladu její boční stěny, obklady z části chybějící a různých dat provedení, palubkový podhled. WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou a malé umyvadlo (sedmdesátá léta). Kuchyň bez vybavení provedeny starší obklady k lince. Vytápění etážové s plynovým kotlem v koupelně. V pokoji stopy po zatékání. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy, modernizaci 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 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	589	578,00	10 000,00	5 780 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			578,00		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: 91 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 1 980
Základní cena ZC (příloha č. 27): 49 835,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	17,30 *	1,00 =	17,30 m ²
pokoj:	17,30 *	1,00 =	17,30 m ²
pokoj:	20,80 *	1,00 =	20,80 m ²
pokoj:	22,20 *	1,00 =	22,20 m ²
předsín:	13,60 *	1,00 =	13,60 m ²
WC:	1,30 *	1,00 =	1,30 m ²
koupelna:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
komora:	4,00 *	1,00 =	4,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>100,50 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 - 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - severovýchod a jihozápad	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 nebo komora nebo sklepní kóje – komora	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - etážové - plynový kotel	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - kuchyň bez vybavení	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 36 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (36 + 15) = \mathbf{0,745}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,745 = \mathbf{0,499}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,499 = 24\,867,67 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 100,50 \text{ m}^2 * 24\,867,67 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,080 = 2\,699\,136,90 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 699 136,90 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 780 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 005 / 12 888

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$5\,780\,000,- \text{ Kč} * 1\,005 / 12\,888 = 450\,721,60 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 450 721,60 Kč

Bytová jednotka č. 95/3 - zjištěná cena = **3 149 858,50 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 95/3

3 149 858,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

3 149 858,50 Kč

Celkem

3 149 858,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

3 149 858,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 95/3

3 149 858,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

3 149 858,50 Kč

Celkem

3 149 858,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

3 149 858,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 149 860,- Kč

slovy: Třimilionyjednostočtyřicetdevěttisícsmsetšedesát 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 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 3 + 1(kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 11 000,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání - inzerované nabídky pronájmů :

Bulharská 3 + 1 90 m² 2.NP bez výtahu, rekonstruovaný, vybavený, po rekonstrukci, sklep,
19 500,-Kč/měs (217,-Kč/m²)

Ruská 3 + 1 86 m² byt v dobrém stavu po rekonstrukci , byt v 1.NP ,sklep
14 000,-Kč/měs (163,-Kč/m²)

Lvovská 3 + 1 84m² s 2 x terasou 16 m² v dobrém stavu, v 3.NP, sklep, plně vybavený
13 000,-Kč/měs (141,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 174,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 165,-Kč/m²

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

$$100.50 \text{ m}^2 \times 150,-\text{Kč/m}^2 = 15\,075,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 13 500,-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 13 500,-Kč = 162 000,-Kč

$$Cv = 162\,000 / 8 \times 100 = 2\,025\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 2 025 000,-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 pro porovnání - inzerované nabídky :

Lvovská 3 + 1 96 m², lodžie 2.8 m² v 4.NP výtah, po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.
5 920 000,-Kč (61 670,-Kč/m²)

Lvovská 3 + 1 112 m², balkon 1m² v 2.NP s výtahem, dobrý stav po částečné rekonstrukci,
dům v dobrém stavu
4 299 000,-Kč (38 384,-Kč/m²)

Amurská 3 + 1 98 m², v 5.NP s výtahem, po rekonstrukci, sklep
5 900 000,-Kč (60 204,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 53 419,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95
= 50 748,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena stanovena částkou

$$48\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 100.50\text{ m}^2 = 4\,824\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
3 + 1 (kk) v Praze 10 - 3 300 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 4 824 000,-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 53/2016 Sb.	3 149 859,-Kč
Výnosová metoda	2 025 000,-Kč
Porovnávací metoda	4 824 000,-Kč

$$CO = (3\,149\,859 + 2\,025\,000 + 4\,824\,000) / 3 = 3\,332\,953,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **3 333 000,-Kč**

(slovy : třímiliónytřístátřicettřítisícKč)

V Praze 23.6.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5.

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. 3451/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3451/2016.