

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3448/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1464/172 v objektu čp. 1464/61, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/95 - 1873/102, 1873/104, 1873/107 a 1873/109 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 4 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 28.7.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1464/172 v objektu čp. 1464/61, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1873/95 - 1873/102, 1873/104, 1873/107 a 1873/109 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1464/172
Adresa předmětu ocenění: Moskevská 1464/61
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 24.7.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7580 ze dne 21.7.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 7580 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

Oceňovaná bytová jednotka charakteru 2 + (0) kk o velikosti 53.50 m² + 2 x lodžie 3.10m² a 6.40 m² - dle prohlášení vlastníka. Bytová jednotka je situovaná ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu při ulici Moskevská a Vršovická v rohové části panelové zástavby Vlasy. V blízkém okolí se nachází park u SV.Václava a Koh-i-noor. Stanice tramvaje je v ulici Vršovická - Koh-i-noor. Vlakové nádraží Vršovice (Praha hl.nádraží - Benešov) dvě stanice tramvajů. Občanská vybavenost dobrá, dopravní dostupnost dobrá, parkování zvláště ve večerních hodinách omezené, v objektu v 4.PP. až 1.NP se nacházejí garáže. Nejbližší metro Náměstí Míru, nebo Jiřího z Poděbrad.

Objekt je podsklepený čtyřmi podlažními, osmnáctipodlažní železobetonové montované plošné konstrukce. Vstupní část tvoří hala s chodbou, kde jsou situovány výtahy. Vstupní dveře v prosklené

stěně hliníkové dvoukřídlé. Vstup řešen čipem. Soklová část objektu obložena kabřincovými pásky. Okolí domu tvoří ochoz a do domu jsou dva vstupy. Podlahy haly a chodby travertinové desky a společné chodby a haly ostatních podlaží PVC. Bytový dům byl postaven v roce 1986.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1464/172

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 - Poptávka nižší než nabídka	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 - 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	0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,070}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,038}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1464/172

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží osmnáctipodlažního podsklepeného (4.PP) panelového objektu s třemi výtahy. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyňského koutu, koupelny, WC, předsíně a dvou lodžii - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - předsíň, chodbička před koupelnou a WC, dva pokoje, obývací pokoj s kuchyňským koutem a dvě lodžie. Původní obývací pokoj rozdělen dřevěnou palubkovou příčkou. Okna plastová, francouzská plastová, pokoj dveře hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, do pokoje a kuchyně hladké plné do ocelové zárubně, dveře koupelny a WC umakartové. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru zrcadlo. Podlahy v celé bytové jednotce PVC a v lodžiích nová dlažba. Koupelna a WC je prefabrikovaným umakartovým jádrem - samostatné WC s mísou kombi a koupelna s vanou a umyvadlem. Kuchyňský kout vybaven linkou (1986) s elektrickým sporákem (2003) a digestoří, kulatým plastovým dřezem. V kk je umístěna spízní skříň a v předsíni vestavěné skříň (1986). Vytápění ústřední, v koupelně původní infrazářič. Bytová jednotka je v původním stavu. Objekt byl postaven v roce 1986. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a modernizaci. Objekt jako celek odpovídá stáří s běžnou údržbou.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 60.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/95	642,00	3 420,00	2 195 640,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/96	643,00	3 420,00	2 199 060,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1873/97	2 871,00	3 420,00	9 818 820,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1873/98	36,00	3 420,00	123 120,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/99	1 028,00	3 420,00	3 515 760,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/101	991,00	3 420,00	3 389 220,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/100	2 269,00	3 420,00	7 759 980,-

	nádvoří				
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1873/102	210,00	3 420,00	718 200,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1873/104	219,00	3 420,00	748 980,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1873/107	91,00	3 420,00	311 220,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1873/109	103,00	3 420,00	352 260,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			9 103,00		31 132 260,-

Pozemky - zjištěná cena = 31 132 260,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 31 132 260,-Kč
31 132 260,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 31 132 260,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 30 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 49 835,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyňský kout:	7,50 *	1,00 = 7,50 m ²
pokoj:	20,50 *	1,00 = 20,50 m ²
pokoj:	12,40 *	1,00 = 12,40 m ²
koupelna:	2,90 *	1,00 = 2,90 m ²
WC:	1,1 *	1,00 = 1,10 m ²
předsíň:	9,10 *	1,00 = 9,10 m ²
lodžie:	3,10 *	0,20 = 0,62 m ²
lodžie:	6,40 *	0,20 = 1,28 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>55,40 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená - panelová částečně zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Garážové stání	IV	0,10
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem - 4.NP s třemi výtahy	III	0,05
5. Orientace obytn. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jihozápad	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - umakartové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní	II	-0,01

vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje -
lodžie 2 x

8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - dálkové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 30 let:

$$s = 1 - 0,005 * 30 = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,575}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,575 = 28\,655,12 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 55,40 \text{ m}^2 * 28\,655,12 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,070 = 1\,647\,659,66 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,647\,659,66 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 31 132 260,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 350 / 2 835 840

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$31\,132\,260,- \text{ Kč} * 5\,350 / 2\,835\,840 = 58\,733,07 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{58\,733,07 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1464/172 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{\underline{1\,706\,392,73 \text{ Kč}}}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1464/172 1 706 392,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 706 392,70 Kč

Celkem 1 706 392,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 706 392,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1464/172 1 706 392,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 706 392,70 Kč

Celkem 1 706 392,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 706 392,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 706 390,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetšesttisíctřístadevadesát 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 2 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 300,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Vršovická	2 + kk /2B	65 m ²	s výtahem, v 6.NP po rekonstrukci, sklep	
14 000,-Kč			(215,-Kč/m ²)	
Tadžická	2 + kk	65m ²	v 8.NP s výtahy, po částečné rekonstrukci, dvě lodžie, sklep	
10500,-Kč			(161,-Kč/m ²)	
Bulharská	2 + kk/B	69 m ²	v 5.NP s výtahem po rekonstrukci,standard,	12
500,-Kč			(181,-Kč/m ²)	

Průměrná cena za pronájem za m² 186,-Kč/m²

$$186,-\text{Kč/m}^2 \times k_{\text{redukce pramenu ceny}} \times 0.95 = 177,-\text{Kč/m}^2$$

Nutné je zohľadnení stavebně technického stavu, jednotlivých porovnání včetně redukce pramenu ceny bytu a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti)

$$53.50 \text{ m}^2 + (9.50/2) \cdot 4.75 \text{ m}^2 = 58.25 \text{ m}^2 \times 145,-\text{Kč/m}^2 = 8\,446,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 8 000,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 8\,000,-\text{Kč} = 96\,000,-\text{Kč}$$

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

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.

Reprezentanti - porovnávané bytové jednotky :

Tadžická 2 + 1/L 65 m², v 7.NP s výtahem stav dobrý udržovaný, vybavenost standard
2 850 000,-Kč (43 846,-Kč/m²)

Slovinská	2 + kk/L	56m ² + 3 m ² , v 1.NP s výtahem dobrý stav udržovaný po částečné rekonstrukci, sklep	(54 783,-Kč/m ²)
Uzbecká	2 + kk/2L	54 m ² + 9 m ² v 8.NP s výtahy, po rekonstrukci, sklep	(58 824,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² bytové jednotky 54 151,-Kč/m²

$$54\,151,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times K_{\text{redukcepramenu}} 0.95 = 51\,443,-\text{Kč}/\text{m}^2$$

Zohledněna jsou jednotlivá porovnání včetně redukce pramenu ceny.

$$45\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 58.25 \text{ m}^2 = 2\,621\,250,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 (kk) v Praze 10 - 2 700 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 621 250,-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.	1 706 393,-Kč
Výnosová metoda	1 200 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 621 650,-Kč

$$CO = (1\,706\,393 + 1\,200\,000 + 2\,621\,650) / 3 = 1\,842\,681,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 843 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionosmsetčtyřicettřítisícKč)

V Praze 28.7.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

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. 3448/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3448/2016.