

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3521/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 696/1 v objektu čp. 696/70, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1194 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 15.10.2016 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 24.10.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 696/1 v objektu čp. 696/70, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1194 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.696/1
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 696/70 100 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 22.10.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11842 ze dne 13.10.2016
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.11842 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 2 + 1 o velikosti 50 m² + balkon (uzavřená lodžie) 1.40 m² dle vymezení jednotek v budově.

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 prosklené s nadsvětlíkem, schody kamenné, podlahy teracové. Zádveří uzavřeno tzv. lítacími prosklenými dveřmi. Fasáda průčelí provedena cca před dvaceti lety hrubá později ošetřena nátěrem. Na podestách umístěny hasící přístroje nebo hydrant. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven ve třicátých letech.

V budově je 18 bytových jednotek a 4 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 696/1

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., 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 - 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

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

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	0,02
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

11

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,048$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 696/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny, předsíně, uzavřené lodžie, WC a spíže. Okna dřevěná špaletová, okno spíže, koupelny a WC dřevěné jednoduché (do světlíku). Dveře na WC, spíže a lodžie dřevěné rámové do dřevěných zárubní otevíravé klíčem, dveře do pokoje dřevěné rámové prosklené do dřevěné zárubně, dveře do kuchyně, mezi kuchyní a pokojem a do koupelny původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní. Vstupní dveře původní do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji parkety, v předsíni teraco, ve spíži a lodžii původní dlažba, v kuchyni lino, v koupelně beton a na WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem (v okolí vany a při podlaze plíseň) a karmou (1982). WC kombi stěny bez obkladů stěn. Kuchyňská linka není pouze plynový sporák (1999). Vytápění WAW (1970). V bytové jednotce byly provedeny drobné stavební úpravy (cca. osmdesátá léta). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1194

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	1194	403,00	7 260,00	2 925 780,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			403,00		2 925 780,-

Pozemek parc.č. 1194 - zjištěná cena = **2 925 780,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1194	=	2 925 780,-Kč
		2 925 780,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 925 780,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	86 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 982
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	15,30 *	1,00 =	15,30 m ²
předsín:	4,80 *	1,00 =	4,80 m ²
koupelna:	3,20 *	1,00 =	3,20 m ²
WC:	1,30 *	1,00 =	1,30 m ²
pokoj:	24,00 *	1,00 =	24,00 m ²
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
balkon (uzavřená lodžie):	1,40 *	0,17 =	0,24 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			50,24 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 s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoj a kuchyň sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - 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 - lodžie	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 34 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (34 + 15) = \mathbf{0,755}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,755 = \mathbf{0,317}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,317 = 15\,797,70 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,24 \text{ m}^2 * 15\,797,70 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,080 = 831\,455,45 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **831 455,45 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 925 780,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 500 / 15 688

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,925\,780,- \text{ Kč} * 500 / 15\,688 = 93\,248,98 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 93 248,98 Kč

Bytová jednotka č. 696/1 - zjištěná cena = **924 704,43 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 696/1

924 704,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

924 704,40 Kč

Celkem

924 704,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

924 704,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 696/1

924 704,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

924 704,40 Kč

Celkem

924 704,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

924 704,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

924 700,- Kč

slovy: Devětsetdvacetčtyřitisícsmset 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 2/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 200,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Přípotoční 1 + 1 50 m² , částečně rekonstruovaný, v 4.NP s výtahem, vybavení standard, sklep,
9 500,-Kč/měs (190,-Kč/m²)

K Botiči 1 + 1 47 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 4.NP s výtahem, sklep,
12 000,-Kč/měs (255,-Kč/m²)

Estonská 1 + 1 50 m² byt po rekonstrukci, v 3.NP s výtahem, objekt dobrý udržovaný stav, částečně vybavený
14 000,-Kč/měs (280,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 242,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95 = 229,-Kč/m²

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

$$50.00 \text{ m}^2 + 1.40 \text{ m}^2 = 51.40 \text{ m}^2 \times 120,-\text{Kč/m}^2 = 6\,168,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 500,-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 5 500,-Kč = 66 000,-Kč

$$C_v = 66\,000 / 8 \times 100 = 825\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 825 000,-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 :

28. Pluku 1 + 1 51 m², v 1.NP bez výtahu, byt po částečné rekonstrukci udržovaný, sklep, komora. Objekt jako celek v dobrém stavu.
2 940 000,-Kč (57 647,-Kč/m²)

Holandská 1 + 1 48 m², v 3.NP bez výtahu, k rekonstrukci, dům v dobrém stavu.
2 929 000,-Kč (61 021,-Kč/m²)

Vršovická 1 + 1 49 m², v 2.NP, po částečné rekonstrukci k bytu sklep, bez výtahu
2 800 000,-Kč (57 143,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 58 604,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95
= 55 673,-Kč/m²

Na základě jednotlivých porovnání, včetně stavebně technického stavu je stanovena cena za m² částkou : 50 000,-Kč/m²

$$50\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 51.40\,\text{m}^2 = 2\,570\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 v Praze 10 - 2 350 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 570 000,-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.	924 704,-Kč
Výnosová metoda	825 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 570 000,-Kč

$$CO = (924\,704 + 825\,000 + 2\,570\,000) / 3 = 1\,439\,901,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI
1 440 000,-Kč

činí :
(slovy : jedenmiliončtyřistačtyřicetisícKč)

V Praze 24.10.2016

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. 3521/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3521/2016.