

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3231/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 667/22 v objektu čp. 667/68, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1192 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 15.6.2015 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 20.8.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 667/22 v objektu čp. 667/68, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1192 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.667/22
Adresa předmětu ocenění: Moskevská 667/68
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.8.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11904 ze dne 9.6.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 11904 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 1 + 1 o velikosti 44,70 m² dle prohlášení vlastníka . K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.00 m² , který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům ve kterém se bytová jednotka nachází je situován při ulici Moskevská v bloku bytových domů v řadové zástavbě svým průčelím do ulice Moskevská a Náměstí Svatopluka Čecha. V blízkém okolí se nachází park u SV.Václava a Koh-i-noor. Stanice tramvaje je u domu v ulici Minská, stanice Moskevská a nebo stanice tramvaje Koh-i-noor. Vlakové nádraží Vršovice (Praha hl.nádraží - Benešov) dvě stanice tramvají. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti drobné prodejny a dvě stanice tramvají obchodní středisko Eden, dopravní dostupnost dobrá, parkování zvláště ve večerních hodinách špatné. Nejbližší metro Náměstí Míru, nebo Jiřího z Poděbrad.

Objekt je podsklepený sedmipodlažní zděné konstrukce, bez výtahu. Fasáda v dobrém stavu,

klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová a zdvojená, dveře z mezipodest do lodžii původní prosklená s nadsvětlíkem. Vstupní dveře nové dřevěné ze dvou třetin prosklené s půlkruhovým nadsvětlíkem dřevěné do dřevěné zárubně. Vstupní část s původní dlažbou uzavřeno novými lítacími prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Stropní konstrukce zádveří klenbová. Stěny schodišťového prostoru natřeny latexem Schody kamenné, podlahy teracové. Bytový dům byl postavený ve dvacátých letech. Stavebně technický stav objektu průměrný. V budově je 22 bytových jednotek a 4 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 667/22

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., 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 - 6.NP bez výtahu	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 - Bez vlivu	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

5

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

Index polohy

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

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 - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 667/22

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny, WC, předsíně a spíže - dle vymezení jednotek. K bytové jednotce patří sklep k užívání v suterénu objektu, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna dřevěná zasklená izolačním sklem s plastovými parapety. Dveře do kuchyně a pokoje nové hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, dveře do koupelny a spíže nové hladké do ocelové zárubně a na WC, které je přístupné přes koupelnu původní dřevěná zárubeň. Vstupní dveře původní dvoukřídlé do dřevěné zárubně renovované. Podlahy v kuchyni, pokoji, spíži PVC imitace dřeva a v předsíni, koupelně a WC dlažba. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem s obklady stěn a WC mísou kombi s obkladem stěn. Vytápění s ohřevem vody kombinovaným plynovým kotlem ((2010) umístěným v předsíni. Kuchyň bez vybavení a obkladu k lince (přípravenost rozvodů). V pokoji vestavěná skříň na šířku celé místnosti. Stavebně technický stav bytové jednotky je dobrý po rekonstrukci v roce 2010. Objekt jako celek odpovídá stáří s běžnou údržbou.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 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	1192	387,00	7 000,00	2 709 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			387,00 m ²		2 709 000,-

Pozemek parc.č. - zjištěná cena = 2 709 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. = 2 709 000,-Kč
 2 709 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 709 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	95 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Kuchyň:	19,20 *	1,00 =	19,20 m ²
pokoj:	16,80 *	1,00 =	16,80 m ²
předsíň:	3,50 *	1,00 =	3,50 m ²
koupelna:	3,20 *	1,00 =	3,20 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			44,70 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 - 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 6.NP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, 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 - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu - snižující -chybí kuchyňská linka, včetně obkladu, rozvody po povrchu stěn. Zvyšující - vestavěná skříň v pokoji	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 5 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (5 + 15) = \mathbf{0,900}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,900 = \mathbf{0,927}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku I_P = 1,070

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,927 = 40\,196,57 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 44,70 \text{ m}^2 * 40\,196,57 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,070 = 1\,864\,884,89 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 864 884,89 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 709 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 447 / 12 897

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,709\,000,- \text{ Kč} * 447 / 12\,897 = 93\,891,84 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 93 891,84 Kč

Bytová jednotka č. 667/22 - zjištěná cena = **1 958 776,73 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 667/22 1 958 776,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 958 776,70 Kč

Celkem 1 958 776,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 958 776,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 667/22 1 958 776,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 958 776,70 Kč

Celkem 1 958 776,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 958 776,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 958 780,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetpadesátosmtisícsedmsetosmdesát 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 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Donská	1 + 1	44 m ²	vybavení standard , po rekonstrukci v 3.NP , bez výtahu	(205,-Kč/m ²)
9 000,-Kč				
Vršovická	1 + 1	41 m ²	vybavený, po rekonstrukci v 5.NP , s výtahem	(244,-Kč/m ²)
10 000,-Kč				
Holandská	1 + 1	45 m ²	po rekonstrukci, vybavení standard, v 5.NP bez výtahu	(211,-Kč/m ²)
9 500,-Kč				

Průměrná cena v nabídce činí : 220,-Kč/m² x K_{redukce pramenu ceny} 0.85 =
= 187,-Kč/m² /měs

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

$$44.70 \text{ m}^2 \times 190,-\text{Kč/m}^2 = 8\,493,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 8 100,-Kč/měs.

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

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 8 100,-Kč = 97 200,-Kč

$Cv = 97\,200 / 8 \times 100 = 1\,215\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 215 000,-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 bytových jednotek :

Vršovická 1 + 1 44.70 m², po částečné rekonstrukci v 4.NP s výtahem, vybavený, sklep
2 200 000,-Kč (49 217,-Kč/m²)

Gruzínská	1 + 1/B	42 m ² , po rekonstrukci v 3.NP bez výtahu, dům udržovaný	
			(45 238,-Kč/m ²)
1 900 000,-Kč			
Litevská	1 + 1	45 m ² , po částečné rekonstrukci v 4.NP s výtahem, dům v dobrém stavu, sklep	
2 290 000,-Kč			(50 888,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² činí : 48 448,-Kč/m² x K_{redukce pramenu ceny} 0.85 =
= 41 181,- Kč/m²

S ohledem na stavebně technický stav bytové jednotky a jednotlivá porovnání, včetně redukce pramenu ceny je cena za m² stanovena částkou :

$$41\,500,-\text{Kč/m}^2 \times 44.70\text{ m}^2 = 1\,855\,050,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 855 050,-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 199/2014 Sb.	1 958 777,-Kč
Výnosová metoda	1 215 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 855 050,-Kč

$$CO = (1\,958\,777 + 1\,215\,000 + 1\,855\,050) / 3 = 1\,676\,276,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 676 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionšestsedmdesátšestisícKč)

V Praze 20.8.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.11.

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. 3231/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3231/2015.