

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3240/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 771/1 v objektu čp. 771/66, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1180/1 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 19.8.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 771/1 v objektu čp. 771/66, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1180/1 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.771/1
Adresa předmětu ocenění: Moskevská 771/66
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. 9743 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. 9743 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 62.10 m² dle prohlášení vlastníka . K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 11.50 m² , který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový rohový dům ve kterém se bytová jednotka nachází je situován při ulici Moskevská v rohové části přecházející do ulice Minské v zástavbě bytových domů. 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 šestipodlažní zděné konstrukce, bez výtahu. Fasáda zrnitá ošetřena nátěrem,

klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná zdvojená, prosvětlení chodeb jednoduchými dřevěnými okny bez parapetní stěny se zábradlím. Vstupní dveře původní dřevěné do dřevěné zárubně s vrchní částí prosklenou a spodní prosklenou malými okénky. Schody kamenné, podlahy teracové. Bytový dům byl postavený ve třicátých letech. Stavebně technický stav objektu průměrný.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 771/1

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., 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.PP	I	-0,06
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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

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 - 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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,015$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 771/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny s WC, předsíně a komory - dle vymezení jednotek. Ve skutečnosti kuchyň přístupná vnitřním betonovým schodištěm z hlavní chodby, dva pokoje, komora a koupelna s WC. K bytové jednotce patří sklep k užívání v suterénu objektu, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna dřevěná špaletová opatřená mřížemi, okno do koupelny s vyšším parapetem. Dveře do pravého pokoje chybí pouze dřevěná původní zárubeň, dveře do pokoje prosklené do dřevěných zárubní, dveře do komory plné do dřevěné zárubně a dveře na WC plastové zatahovací do ocelové zárubně. Vstupní dveře původní dvoukřídlé do dřevěné zárubně v oblasti kování poškozené. Podlahy v kuchyni (předsíně) a pokojích neodborně položené PVC, v komoře dlažba (pásky) a v koupelně dlažba. Schody v kuchyni betonové s finální vrstvou z PVC. Koupelna je vybavena WC mísou kombi, vanou a umyvadlem, keramický obklad stěn do úrovně dveří. Ohřev vody boilerem. Kuchyň bez vybavení a obkladů, pouze umyvadlo. Vytápění původně lokální WAW - chybí tělesa. Objekt byl postaven v roce 1936. Stavebně technický stav bytové jednotky je kromě koupelny neudržovaný, zanedbaný, se známkou projevující se vlhkostí přecházející do plísně. Objekt jako celek odpovídá stáří s běžnou údržbou.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

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	1180/1	657,00	7 000,00	4 599 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			657,00 m ²		4 599 000,-

Pozemek - zjištěná cena = 4 599 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek = 4 599 000,-Kč
4 599 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **4 599 000,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 79 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 1 970
Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Kuchyň:	15,40 *	1,00 =	15,40 m ²
pokoj:	19,70 *	1,00 =	19,70 m ²
předsíň:	13,80 *	1,00 =	13,80 m ²
koupelna s WC:	5,60 *	1,00 =	5,60 m ²
komora:	7,60 *	1,00 =	7,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>62,10 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 - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
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 - 1.PP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - jih do vnitrobloku	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep k užívání, komora	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - lokální WAW - chybí topidla	II	-0,02
9. Kriterium jině neuvedené - Mírně snižující cenu - snižující - chybí tělesa topidel, chybí vybavení kuchyně, vedení rozvodu po povrchu stěn, zvyšující - dobrý stav koupelny	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 45 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (45 + 15) = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,460}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,460 = 19\,946,52 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,10 \text{ m}^2 * 19\,946,52 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,080 = 1\,257\,506,81 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 257 506,81 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 599 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 621 / 19 230

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$4\,599\,000,- \text{ Kč} * 621 / 19\,230 = 148\,516,85 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 148 516,85 Kč

Bytová jednotka č. 771/1 - zjištěná cena = 1 406 023,66 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 771/1 1 406 023,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 406 023,70 Kč

Celkem 1 406 023,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 406 023,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 771/1 1 406 023,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 406 023,70 Kč

Celkem 1 406 023,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 406 023,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 406 020,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistašesttisícdvacet 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 :

Petrohradská	2 + 1	65 m ²	vybavení standard , po rekonstrukci ve sníženém 1.NP , bez výtahu	8 500,-Kč	(131,-Kč/m ²)
Ruská	2 + 1	58 m ²	standard, po částečné rekonstrukci v 1.PP zvýšeném, bez výtahu	5 000,-Kč	(86,-Kč/m ²)
Sv. Čecha	1 + 1	58 m ²	po rekonstrukci, vybavení standard, ve sníženém 1.NP bez výtahu	9 000,-Kč	(155,-Kč/m ²)

Průměrná cena v nabídce činí : 124,-Kč/m² x K_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 105,-Kč/m² /měs

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

$$62.10\text{m}^2 \times 105,-\text{Kč/m}^2 = 6\,521,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 6 100,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 6\,100,-\text{Kč} = 73\,200,-\text{Kč}$$

$$Cv = 73\,200 / 8 \times 100 = 915\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 915 000,-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 :

Jakutská	2 + 1	52 m ²	, po rekonstrukci v 1.PP s výtahem, vybavený	1 660 000,-Kč	(31 923,-Kč/m ²)
----------	-------	-------------------	--	---------------	------------------------------

Ruská	2 + 1	59 m ² , po rekonstrukci v 1.NP bez výtahu, dům udržovaný	
			(40 661,-Kč/m ²)
2 399 000,-Kč			
Holandská	2 + 1	57 m ² , stav před rekonstrukcí v 1.NP bez výtahu, dům v dobrém stavu	
2 380 000,-Kč			(41 754,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² činí : $38\,113,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times K_{\text{redukce pramenu ceny}} 0.85 =$
 $= 32\,396,-\text{Kč}/\text{m}^2$

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

$$30\,500,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 62.10\text{ m}^2 = 1\,894\,050,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 894 050,-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.	1 406 024,-Kč
Výnosová metoda	915 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 894 050,-Kč

$$CO = (1\,406\,024 + 915\,000 + 1\,894\,050) / 3 = 1\,405\,025,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 405 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliončtyřistapěttisícKč)

V Praze 19.8.2015

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. 3240/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3240/2015.