

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3194/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1464/235 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 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 4 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 18.9.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1464/235 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.1464/235
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: 1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.9.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7580 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. 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 65 m² + 2 x balkon 3.10m² a 6.40 m² - dle prohlášení vlastníka. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.61 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytová jednotka je situovaná ve dvanáctém nadzemním podlaží bytového domu při ulici Moskevská a Vršovická v rohové části panelové zástavby Vlasta. 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 tramvají. 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. 1464/235

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	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

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

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 - 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

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,060$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,996$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1464/235

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve dvanáctém 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. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu, která není započítána do podlahové plochy bytové jednotky. Okna plastová, francouzská plastová, pokoj dveře hladké plně hladké do ocelové zárubně, do pokoje s KK ze dvou třetin prosklené do ocelových zárubní, na WC a do koupelny umakartové. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v celé bytové jednotce PVC, v chodbě před hygienickým zázemím jekor a v lodžiích nová dlažba. Koupelna a WC je prefabrikovaným umakartovým jádrem - samostatné WC s mísou kombi a koupelna s vanou a umyvadlem (1986). Kuchyňský kout vybaven původní linkou s elektrickým sporákem a digestoří, kulatým plastovým dřezem. V kk je umístěna spízní skříň a v předsíni původní vestavěné skříň. Vytápění ústřední, v koupelně původní infrazářič. Bytová jednotka je v původním stavu. Objekt byl postaven v roce 1986. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje 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 2015 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	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 m ²	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: 29 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyňský kout:	11,90 *	1,00 =	11,90 m ²
pokoj:	25,80 *	1,00 =	25,80 m ²
pokoj:	12,00 *	1,00 =	12,00 m ²
koupelna:	2,90 *	1,00 =	2,90 m ²
WC:	1,1 *	1,00 =	1,10 m ²
předsíň:	11,30 *	1,00 =	11,30 m ²
lodžie:	3,10 *	0,17 =	0,53 m ²
lodžie:	6,40 *	0,17 =	1,09 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			66,62 m²

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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 12.NP s třemi výtahy	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - jihozápad	III	0,03
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 vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklepní kóje k užívání, lodžie 2 x	III	0,00
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 29 let:

$$s = 1 - 0,005 * 29 = \mathbf{0,855}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,855 = \mathbf{0,572}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,572 = 24\,803,06 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 66,62 \text{ m}^2 * 24\,803,06 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,060 = 1\,646\,431,29 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,646\,431,29 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 31 132 260,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 500 / 2 835 840

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$31\,132\,260,- \text{ Kč} * 6\,500 / 2\,835\,840 = 71\,357,94 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 71\,357,94 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1464/235 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,717\,789,23 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1464/235 1 717 789,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 717 789,20 Kč

Celkem 1 717 789,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 717 789,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1464/235 1 717 789,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 717 789,20 Kč

Celkem 1 717 789,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 717 789,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 717 790,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetsedmnácttisícšedmsetdevadesát 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 2 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 100,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Vršovická	2 + kk /2B	65 m ²	s výtahem, v 6.NP po rekonstrukci, sklep	(215,-Kč/m ²)
14 000,-Kč				
Tadžická	2 + kk	65m ²	v 8.NP s výtahy, po částečné rekonstrukci, dvě lodžie, sklep	(161,-Kč/m ²)
10 500,-Kč				
Bulharská	2 + kk/B	69 m ²	v 5.NP s výtahem po rekonstrukci,standard,	(181,-Kč/m ²)
12 500,-Kč				

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

$$186,-\text{Kč/m}^2 \times k_{\text{redukce pramenu ceny}} \times 0.85 = 158,-\text{Kč/m}^2$$

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

$$65.0 \text{ m}^2 + (9.50/2) \cdot 4.75 \text{ m}^2 = 69.75 \text{ m}^2 \times 140,-\text{Kč/m}^2 = 9\,765,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 9 200,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 9\,200,-\text{Kč} = 1\,104\,400,-\text{Kč}$$

$$Cv = 1\,104\,400 / 8 \times 100 = 1\,380\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 380 000,-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)

Kirgizská 2 + kk/2L 69 m², v 6.NP s výtahem dobrý stav udržovaný po částečné rekonstrukci, sklep

2 999 000,-Kč (43 464,-Kč/m²)

Uzbecká 2 + kk/2L 73 m² v 8.NP s výtahy, po rekonstrukci, sklep

3 500 000,-Kč (47 945,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² bytové jednotky 45 085,-Kč/m²

$$45\,085,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times K_{\text{redukcepramenu}} 0.85 = 38\,322,-\text{Kč}/\text{m}^2$$

Zohledněna jsou jednotlivá porovnání, včetně redukce pramenu ceny.

$$38\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 69.75 \text{ m}^2 = 2\,650\,500,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 (kk) v Praze 10 - 2 700 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 650 500,-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.

1 717 789,-Kč

Výnosová metoda

1 380 000,-Kč

Porovnávací metoda

2 650 500,-Kč

$$CO = (1\,717\,789 + 1\,380\,000 + 2\,650\,500) / 3 = 1\,916\,096,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 916 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondevětsetšestnácttisícKč)

V Praze 18.9.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.14.

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. 3194/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3194/2015.