

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2769/2014

O ceně - obvyklá cena bytové jednotky č. 740/9 v objektu čp. 740/3, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 - 1846/6 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

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 2 vyhotoveních.

V Praze 2.2.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 740/9 v objektu čp. 740/3, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1846/2 - 1846/6 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.740/9
Adresa předmětu ocenění: Vladivostocká 740/3
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 241 664
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **22 570,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.1.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11897 ze dne 29.1.2014
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2014

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11897 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 nemovitosti

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1. Objekt je situovaný v ulici Vladivostocká svým průčelím k areálu Eden. Objekt je posledním domem v řadové zástavbě bytových domů. Vladivostocká je kolmá na hlavní ulici Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden. Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Vršovické. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Vršovická. Nejbližší metro Starostrašnická (čtyři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné. Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní v relativně zachovaném stavu

do úrovně druhého podlaží s obklady, vstupní dveře původní. Schody teracové, podlahy teraco. Okna původní dřevěná špaletová. Na každém mezipodlaží hydrant nebo hasící přístroj. Objekt je udržovaný postavený v roce 1958.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 740/9

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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 740/9

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného sedmipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže. Místnosti jsou samostatně přístupné z předsíně. Okna dřevěná špaletová, dveře plné a prosklené (1/3) do dřevěných zárubní, podlahy v pokoji parkety, ve druhém pokoji podlaha prkenná (položeno staré lino), v kuchyni, spíži a koupelně teraco, v předsíni a WC lino. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, obklady stěn skleněné, WC samostatné mísa s nádržkou bez obkladů stěn. Kuchyň vybavena volně stojícím sporákem a dýhovanou deskou s dřezem. Obklad u kuchyňské linky skleněný. Bytová jednotka je v původním stavu. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. (podlahy, oprava prasklin mezi stropní konstrukcí a stěnou, trhlinky v příčkách, renovace parket, výměna prkenné podlahy, renovace dveří, hygienické zázemí)

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 61.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky a pozemky od této ceny odvozené

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/4	178,00	4 450,00	792 100,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/3	180,00	4 450,00	801 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/2	447,00	4 450,00	1 989 150,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/5	178,00	4 450,00	792 100,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/6	297,00	4 450,00	1 321 650,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					5 696 000,-

Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6 - zjištěná cena = 5 696 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6 = 5 696 000,- Kč
5 696 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 5 696 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 56 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 47 572,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	6,10 * 1,00 =	6,10 m ²
pokoj:	19,70 * 1,00 =	19,70 m ²
pokoj:	15,10 * 1,00 =	15,10 m ²
předsín:	5,40 * 1,00 =	5,40 m ²
koupelna:	4,20 * 1,00 =	4,20 m ²
WC:	1,0 * 1,00 =	1,00 m ²
spíž:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>52,40 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 - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - jih	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Mírně snižující cenu - bez kuchyňské linky	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 56 let:

$$s = 1 - 0,005 * 56 = \mathbf{0,72}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,72 = \mathbf{0,510}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Obchodní centra	II	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,009}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,510 = 24\,261,72 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,40 \text{ m}^2 * 24\,261,72 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,009 = 1\,231\,445,72 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,231\,445,72 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 696 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 524 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$5\,696\,000,-\text{ Kč} \cdot 524 / 61\,269 = 48\,714,75\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 48 714,75 Kč

Bytová jednotka č. 740/9 - zjištěná cena = 1 280 160,47 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 740/9 1 280 160,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 280 160,50 Kč

Celkem 1 280 160,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 280 160,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 740/9 1 280 160,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 280 160,50 Kč

Celkem 1 280 160,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 280 160,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 280 160,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěosmdesátisícjednošedesát 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 2/2013 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky :

Moldavská 2 + 1 54 m ² po rekonstrukci, výtah, 4.NP (167,-Kč/m ²)	9 000,-Kč
V Olšinách (u Kub. nám.) 2 + kk 50 m ² po rekonstrukci v 3.NP (180,-Kč/m ²)	9 000,-Kč
Nám Sv. Čecha 2 + 1 52 m ² stav dobrý po rekonstrukci, vybavený v 4.NP (211.5-Kč/m ²)	11 000,-Kč
<hr/>	
Průměrná cena za m ² podlahové plochy v nabídce 186,-Kč/m ² x K _(nabídky) 0.85 =	158,-Kč/m ²

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

$$52.40 \text{ m}^2 \times 158,- \text{ Kč/m}^2 = 8\,279,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 6 000,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6\,000,-\text{Kč} = 72\,000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 72\,000 / 8 \times 100 = 900\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 900 000,-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.

Nabídkové ceny :

U Slavie 2 + 1 55 m ² , v dobrém udržovaném stavu, balkon ve 4.NP s výtahem 2 300 000,-Kč (41 818,-Kč/m ²)	
Bulharská 2 + 1 54 m ² , stav dobrý po částečné rekonstrukci, ve zvýšeném 1.NP , 1 990 000,-Kč (36 852,-Kč/m ²)	
Svatopluka Čecha 2 + 1 54 m ² původní udržovaný stav, ve 3.NP s výtahem, dům po kompletní rekonstrukci	

2 450 000,-Kč (45 370,-Kč/m²)

Na hroudě 2 + 1 53 m², původní udržovaný, dům po rekonstrukci v 5.NP s novým výtahem

2 399 000,-Kč (45 264,-Kč)

Průměrná cena za m² v nabídce 42 326,-Kč/m² x $K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85$
= 35 977,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena

35 000,-Kč/m²

$$35\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 52.40\ \text{m}^2 = 1\,834\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2013 průměrná cena za bytovou jednotku 2 + 1 v Praze 10 - 2 400 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 1 834 000,-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 441/2013 Sb.

1 280 161,-Kč

Výnosová metoda

900 000,-Kč

Porovnávací metoda

1 834 000,-Kč

$$CO = (1\,280\,161 + 900\,000 + 1\,834\,000) / 3 = 1\,338\,054,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 338 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliontřistatřicetostisícKč)

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

V Praze 2.2.2014

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.68.

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. 2769/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2769/2014.