

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3145/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1266/11 v objektu čp. 1266/1, ulice Přípotoční, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1492/2, 1954/1, 1955, 1942/5, 1942/4 a 1942/3 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 16.3.2015 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 2 vyhotoveních.

V Praze 18.3.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1266/11 v objektu čp. 1266/1, ulice Přípotoční, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1942/2, 1954/1, 1955, 1942/5, 1942/4 a 1942/3 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1266/11
Adresa předmětu ocenění: Přípotoční 1266/1
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 16.3.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9251 ze dne 11.3.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.9251 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 1 + 2 o velikosti 71.50 m² + lodžie 1.65 m² dle vymezení jednotek v budově. K Bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 1.71 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů jako rohový při ulici Přípotoční a Sportovní v bloku mezi Vršovickou a drážním tělesem (Praha - Benešov). Jedná se o zástavbu bytovými domy, v sousedství škola Přípotoční a stadion Bohemians s fotbalovým hřištěm. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvají. Zastávka tramvaje Bohemians 150 m v ulici Vršovická, v blízkosti Vršovické nádraží. Dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice I.P. Pavlova nebo Náměstí Míru. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a

zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený sedmipodlažní s novým výtahem, zastřešený rovnou střechou s pultovou s arkýři do ulice krytou taškovou krytinou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná zdvojená a a částečně plastová na chodbách plastová, vstupní dveře prosklené plastové v prosklené stěně s nadsvětlíkem (otevíratelné čipem), zádveří uzavřeno původními prosklenými lítacími dveřmi. Schody teracové, podlahy chodeb a podest z dlažby. Na mezipodestách hasící přístroje. Fasáda v dobrém stavu, do úrovně prvního podlaží obklad z kabřince. Stavebně technický stav objektu výborně udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1266/11

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. a č. 344/2013 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	III	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	I	1,00

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

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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,996$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1266/11

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, haly, koupelny, WC a spíže, lodžie. Pokoje průchozí, hala a předsíň tvoří jeden prostor. Dveře hladké plné a prosklené do ocelových zárubní původní, dveře do lodžie dvoukřídlé zdvojené dřevěné s nadsvětlíkem, dveře vstupní původní hladké do ocelové zárubně, okna dřevěná zdvojená původní, podlaha v pokojích parkety vyžadující repasi v kuchyni lino a v hale původní dlažba a lino, ve spíži, koupelně a WC původní dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem a WC mísa s nádržkou. Obklady v kuchyni, koupelně a na WC chybí. Kuchyň vybavena plynovým sporákem (1970) a dvoudřezem původním. V hale vestavené původní skříně (1958). Prosvětlení haly pomocí luxver. Vytápění ústřední s ohřevem vody. Bytová jednotka vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn 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	1942/2	313,00	6 800,00	2 128 400,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1954/1	353,00	6 800,00	2 400 400,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1955	264,00	6 800,00	1 795 200,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1942/5	52,00	6 800,00	353 600,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1942/4	42,00	6 800,00	285 600,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1942/3	12,00	6 800,00	81 600,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					7 044 800,-

Pozemky - zjištěná cena = 7 044 800,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 7 044 800,-Kč
7 044 800,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **7 044 800,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 57 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	13,30 *	1,00 =	13,30 m ²
předsíň:	3,90 *	1,00 =	3,90 m ²
hala:	9,30 *	1,00 =	9,30 m ²
koupelna:	3,40 *	1,00 =	3,40 m ²
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
pokoj:	17,40 *	1,00 =	17,40 m ²
pokoj:	21,90 *	1,00 =	21,90 m ²
spíž:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
lodžie:	1,65 *	0,20 =	0,33 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>71,83 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, WC mísa s nádržkou	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - lodžie a sklep k užívání	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	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 57 let:

$$s = 1 - 0,005 * 57 = \mathbf{0,715}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,715 = \mathbf{0,534}$$

i = 1

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,534 = 23\,155,31 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 71,83 \text{ m}^2 * 23\,155,31 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,060 = 1\,657\,258,23 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 657 258,23 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 044 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 715 / 41 747

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$7\,044\,800,- \text{ Kč} * 715 / 41\,747 = 120\,656,14 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 120 656,14 Kč

Bytová jednotka č. 1266/11 - zjištěná cena = 1 777 914,37 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1266/11 1 777 914,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 777 914,40 Kč

Celkem 1 777 914,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 777 914,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1266/11 1 777 914,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 777 914,40 Kč

Celkem 1 777 914,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 777 914,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 777 910,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetsedmdesátsedmtisícdevětsetdeset 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 se stanovuje na základě průzkumu trhu nabízených pronájmů, vlastní databáze a publikace - Cenové mapy České republiky 1/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 400,-Kč/měs (průměr 150,-Kč/m²).

Inzerované nabídky pronájmů :

Bulharská 2 + 1 69 m² v 5.NP s výtahem, po rekonstrukci, zařízený
12 500,- Kč/měs (181,- Kč/m²)

Oblouková 2 + 1 67 m² v 2.NP s výtahem, po částečné rekonstrukci, zařízený
12 000,-Kč/měs (179,-Kč/m²)

Holandská 2 + 1 73 m² v 5.NP s výtahem po rekonstrukci, vybavený
14 000,-Kč/měs (192,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 184,- Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 156,-Kč/m²

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytu, jednotlivých porovnáání a náklady spojené s vlastnictvím a pronajímáním.

$$71.50 \text{ m}^2 + 1.65/2 \text{ m}^2 = 72.32 \text{ m}^2 \times 130,-\text{Kč/m}^2 = 9\,402,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 8 800,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 8 800,-Kč = 105 600,-Kč/rok

$$Cv = 105\,600 / 8 \times 100 = 1\,320\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 320 000,-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 :

Sportovní 2 + 1 70 m², v 2.NP výtah, byt původní stav udržovaný k rekonstrukci, sklep,
Objekt jako celek v dobrém stavu.
2 600 000,-Kč (37 143,-Kč/m²)

Sportovní 2 + 1/L 76 m², 3.NP výtah, dům po rekonstrukci, byt po rekonstrukci, sklep, balkon
2 800 000,-Kč (36 842,-Kč/m²)

Vršovická 2 + 1 79.50 m², v 4.NP výtah, po kompletní rekonstrukci, sklep, vytápění centrální,
4 200 000,-Kč (52 830,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 42 272,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 35 931,-Kč/m²

Cena za m² bytové jednotky je stanovena na základě stavebně technického stavu, jednotlivých porovnání, včetně redukce pramenu ceny.

$$35\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times (71.50\text{ m}^2 + 1.65/2) = 2\,531\,200,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 500 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 531 200,-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.	1 777 914,-Kč
Výnosová metoda	1 320 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 531 200,-Kč

$$CO = (1\,777\,914 + 1\,320\,000 + 2\,531\,200) / 3 = 1\,876\,371,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 876 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionsmsetsedmdesátšesttisícKč)

V Praze 18.3.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.7.

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. 3145/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3145/2015.