

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2804/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 776/39 v objektu čp. 776/41, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1184/3 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

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 20.2.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 776/39 v objektu čp. 776/41, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1184/3 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.776/39
Adresa předmětu ocenění: Vršovická 776/41
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 246 780
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **22 570,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.2.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11829 ze dne 19.2.2014
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2014
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11829 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 1 + 0 o velikosti 42.20 m² + balkon 1.60 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3 m². Bytový dům je situovaný jako rohový dům při ulici Vršovická a Minská. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Průčelí domu se vstupy je situované do ulice Vršovická. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvaj. Zastávka tramvaje cca 30 m v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený pětipodlažní bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní s prosklenými oválnými okénky, chodbové tzv. lítačky původní, schody kamenné, podlahy teracové. Fasáda v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. V budově je 35 bytových jednotek a 9 nebytových prostor.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 776/39

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. 776/39

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje a kuchyňského koutu odděleného příčkou, předsíně, WC, koupelny, spíže a balkonu přístupného z předsíně. K bytové jednotce patří sklep k užívání. V pokoji okno dřevěné špaletové a dvojitě, na WC dřevěné jednoduché, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní na balkon prosklené, podlahy v pokoji a předsíni prkenné se zbytky PVC, v koupelně a WC dlažba, ve spíži teraco. Koupelna vybavena pouze vanou, obklady nižší. WC samostatné s nádržkou, umyvadlo v pokoji. Část pokoje oddělená příčkou byla využita jako kuchyňský kout - volně stojící sporák. Vytápění WAW, ohřev vody el. boilerem umístěným pod stropní konstrukcí v koupelně. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1184/3

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 60.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek 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	1184/3	1 002,00	10 000,00	10 020 000,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					10 020 000,-

Pozemek parc.č. 1184/3 - zjištěná cena = 10 020 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1184/3 = 10 020 000,-Kč
10 020 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 10 020 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 64 let
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 47 572,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	8,30 *	1,00 =	8,30 m ²
koupelna:	1,80 *	1,00 =	1,80 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	30,10 *	1,00 =	30,10 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
balkon:	1,60 *	0,17 =	0,27 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			42,47 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 - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih do ulice Vršovická na protější dům a východ s výhledem do křižovatky Vršovická Moskevská	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana , WC samostatné, umyvadlo v pokoji	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 a balkon	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - pouze volně stojící plynový sporák	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,68}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,68 = \mathbf{0,277}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06

2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
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	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,940}$$

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 - Rezidenční zástavba	I	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) - před domem stanice tramvaje	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - hluk z frekventované ulice Vršovická	I	-0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,906}$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 47 572,- Kč/m² * 0,277 = 13 177,44 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 42,47 m² * 13 177,44 Kč/m² * 0,940 * 0,906 = 476 616,81 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 476 616,81 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 10 020 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 422 / 28 083

Hodnota spoluvlastnického podílu:

10 020 000,- Kč * 422 / 28 083 = 150 569,38 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 150 569,38 Kč

Bytová jednotka č. 776/39 - zjištěná cena

= 627 186,19 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 776/39 627 186,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 627 186,20 Kč

Celkem 627 186,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 627 186,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 776/39 627 186,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 627 186,20 Kč

Celkem 627 186,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 627 186,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 627 190,- Kč

slovy: Šestsetdvacetsedmtisícjedenstodevadesát 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 1/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Vzhledem ke stavebně technickému stavu bytové jednotky, který vyžaduje totální rekonstrukci a je ve stavu nepronajimatelnosti není použita výnosová metoda.

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 :

Bulharská 1 + kk 40 m², v 1.NP výtah, byt po částečné rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu. vytápění WAW
1 850 000,-Kč (46 250,-Kč/m²)

Vršovická 1 + kk 45 m², ve zvýš. 1.NP s výtahem, dům po rekonstrukci, byt v dobrém stavu udržovaný renovovaný, sklep
1 799 000,-Kč (39 977,-Kč/m²)

Vocelova 1 + kk 42 m², ve 2.NP bez výtahu, před rekonstrukcí, sklep, vytápění WAW ,
2 280 000,-Kč (54 285,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 46 837,-Kč/m² x k^{nabídky}_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 39 811,-Kč

Nutné je zohlednění špatného stavebně technického stavu a vybavení a jednotlivého porovnání.

$$33\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 42.20 \text{ m}^2 = 1\,392\,600,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 v Praze 10 - 1 800 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 392 600,-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.
Porovnávací metoda

627 186,-Kč
1 392 600,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 000 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliónKč)

V Praze 20.2.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.2.1.

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. 2804/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2804/2014.