

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2802/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 776/20 v objektu čp. 776/39, 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 11 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. 776/20 v objektu čp. 776/39, 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.776/20

Adresa předmětu ocenění: Vršovická 776/39
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 18.2.2014.

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 2 + 1 o velikosti 77.00 m² + balkon 1.00 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání. 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 tramvají. 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. 776/20

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. 776/20

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, WC, koupelny, spíže a balkonu přístupného z předsíně. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna dřevěná špaletová, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní (neodborně ošetřené), podlahy v pokojích parkety (jeden pokoj ošetřené nestabilní, druhý pokoj neošetřený povrch), v kuchyni a předsíni PVC (nekvalitně položené), ve spíži jekor a v koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou. WC samostatné s mísou s nádrží a nižšími obklady. Kuchyň bez vybavení. Vytápění etážové s plynovým kotlem umístěným ve spíži. Ohřev vody karmou. V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy WC a koupelny (cca před pěti lety). Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy.

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/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	16,80 *	1,00 =	16,80 m ²
předsíň:	7,10 *	1,00 =	7,10 m ²
koupelna:	2,70 *	1,00 =	2,70 m ²
WC:	1,2 *	1,00 =	1,20 m ²
pokoj:	23,60 *	1,00 =	23,60 m ²
pokoj:	24,00 *	1,00 =	24,00 m ²
spíž:	1,60 *	1,00 =	1,60 m ²
balkon:	1,00 *	0,17 =	0,17 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			77,17 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 - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - západ do ulice Vršovická a jih, balkon do vnitrobloku	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	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 - Dálkové, ústřední, etážové - etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - kuchyň bez vybavení, průchozí pokoje	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 64 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,68 = \mathbf{0,572}$$

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

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená } ZCU &= ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,572 = 27\,211,18 \text{ Kč/m}^2 \\ CB_P &= PP * ZCU * I_T * I_P = 77,17 \text{ m}^2 * 27\,211,18 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,906 = 1\,788\,347,56 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,788\,347,56 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 10 020 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 770 / 28 083

Hodnota spoluvlastnického podílu:

10 020 000,- Kč * 770 / 28 083 = 274 735,61 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 274 735,61 Kč

Bytová jednotka č. 776/20 - zjištěná cena

= 2 063 083,17 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 776/20 2 063 083,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 063 083,20 Kč

Celkem 2 063 083,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 063 083,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 776/20 2 063 083,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 063 083,20 Kč

Celkem 2 063 083,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 063 083,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 063 080,- Kč

slovy: Dvamilionyšedesáttřítisícosmdesát 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 1/2014 - 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 pronájmů :

Vršovická 2 + 1 72 m² ve 4.NP s výtahem, bez vybavení, byt i dům po rekonstrukci sklep, spíž,
10 500,-Kč/měs (146,-Kč/m²)

Holandská 2 + 1 73 m² po rekonstrukci, s vybavením v 5.NP ,bez výtahu, sklep, podkrovní byt
15 000,-Kč/měs (205,-Kč/m²)

Moskevská 2 + 1 80 m² byt i dům po rekonstrukci, v 5.NP s výtahem, spíž, sklep, plně vybavený
11 000,-Kč/měs (137.50,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 139,-Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.85 = 118,-Kč/m²

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

$$77 + 0.5 \text{ m}^2 = 77.50 \text{ m}^2 \quad \times \quad 100,-\text{Kč/m}^2 = 7\,750,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 500,-Kč/měs.

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

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra \% kapitalizace} \times 100 \%$

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 6 500,-Kč = 78 000,-Kč

$$C_v = 78\,000 / 8 \quad \times \quad 100 = 975\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 975 000,-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 :

Minská 2 + 1 75 m², v 3.NP s výtahem, byt po rekonstrukci byt, dům po rekonstrukci, sklep,
3 650 000,-Kč (48 667,-Kč/m²)

Vršovická 2 + 1 74 m², v 5.NP bez výtahu, byt po rekonstrukci, dům v dobrém stavu
udržovaný, sklep
3 099 000,-Kč (41 878,-Kč/m²)

Minská 2 + 1 81 m², v 5.NP, po rekonstrukci, bez výtahu, sklep, dům udržovaný
3 590 000,-Kč (44 321,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 44 955,-Kč/m² x k_{nabídky(redukce pramenu ceny)} 0.85 =
= 38 245,-Kč

$$33\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 77.50\,\text{m}^2 = 2\,557\,500,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1
v Praze 10 - 2 300 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 557 500,-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 441/2013 Sb.	2 063 083,-Kč
Výnosová metoda	975 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 557 500,-Kč

$$CO = (2\,063\,083 + 975\,000 + 2\,557\,500) / 3 = 1\,865\,194,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

1 865 000,-Kč

(slovy : jedenmilionosmsetšedesátpěttisícKč)

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. 2802/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2802/2014.