

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2961/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 699/2 v objektu čp. 699/74, ulice Vršovická, 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 31.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 699/2 v objektu čp. 699/74, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 - 1846/6 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.699/2
Adresa předmětu ocenění: Vršovická 699/74
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 246 780

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.10.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11897 ze dne 22.10.2014
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.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 nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 63.80 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep **k užívání** o velikosti 2.60 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný jako koncový dům bloku Jerevanská a Vladivostocká při ulici Vršovická. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice Vršovická. Občanská vybavenost výborná v místě drobné prodejny - ulice Vršovická a v docházkové vzdálenosti nákupní centrum Eden. Zastávka tramvaje cca 20 m v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Starostrašnická nebo Flora. 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 sedmipodlažní s výtahem, zastřešený sedlovou střechou se

střešní krytinou taškovou a s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené, vstupní část obložena skleněným obkladem a je uzavřena tzv. lítacími původními dveřmi prosklenými, schody teracové, podlahy teracové. Dům vybaven hydranty. Fasáda v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu s pravidelnou údržbou. Objekt byl postaven v šedesátých letech 1958. V budově je 86 bytových jednotek a 9 nebytových prostor.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 699/2

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:

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	I	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 - Vlivy snižující cenu - při frekventované Vršovické	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,902}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 699/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, WC, koupelny a spíže. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna plastová. Dveře vstupní hladké do dřevěné zárubně, dveře interiérové původní rámové plné a z 1/3 prosklené do dřevěných zárubní ošetřené. Podlahy v pokojích, předsíni, kuchyni a spíži PVC imitace dřeva a v koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena vanou (2009), WC mísou kombi (2009) a umyvadlem (2009), obklad na WC nižší. Kuchyň bez vybavení a obklady nahrazeny tapetou. Vytápění krytalové. Bytová jednotka je v dobrém stavu a vyžaduje drobné stavební úpravy (obklad kuchyně, špatně položené PVC v jednom z pokojů).

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 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	1846/6	297,00	4 450,00	1 321 650,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/5	178,00	4 450,00	792 100,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/5	178,00	4 450,00	792 100,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/5	180,00	4 450,00	801 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/5	447,00	4 450,00	1 989 150,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					5 696 000,-

Pozemky - zjištěná cena = 5 696 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 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
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	11,10 *	1,00 =	11,10 m ²
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
pokoj:	23,50 *	1,00 =	23,50 m ²
pokoj:	17,90 *	1,00 =	17,90 m ²
kuchyň:	7,20 *	1,00 =	7,20 m ²
spíž:	0,70 *	1,00 =	0,70 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			63,80 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 - 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoje západní a kuchyň sever	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana , umyvadlo, WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - krytalové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí vybavení kuchyně	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 56 let:

$$s = 1 - 0,005 * 56 = \mathbf{0,720}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,770 = \mathbf{0,681}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,681 = 29\,529,52 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 63,80 \text{ m}^2 * 29\,529,52 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,960 = 1\,700\,106,60 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,700\,106,60 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 696 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 638 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$5\,696\,000,- \text{ Kč} * 638 / 61\,269 = 59\,313,- \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 59\,313,- \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 699/2 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{1\,759\,419,60 \text{ Kč}}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 699/2 1 759 419,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 759 419,60 Kč

Celkem 1 759 419,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 759 419,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 699/2 1 759 419,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 759 419,60 Kč

Celkem 1 759 419,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 759 419,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 759 420,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetpadesátdevěttisícčtyřistadvacet 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 2/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 900,-Kč/měs (průměr 145,-Kč/m²).

Inzerované nabídky pronájmů :

Vršovická 2 + 1 59.80 m² v 1.NP po částečné rekonstrukci, zařízený nábytkem, výtah
9 000,- Kč/měs (150.50Kč/m²)

U Slavie 2 + 1 65 m² v 1.NP s výtahem, po rekonstrukci, částečně zařízený,
12 500,-Kč/měs (192,-Kč/m²)

Vršovická 2 + 1 65 m² v 1.NP s výtahem, dobrý stav po částečné rekonstrukci, kompletně
vybavený
12 000,-Kč/měs (185,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 176,- Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 150,-Kč/m²

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

$$63.80 \text{ m}^2 \times 150,-\text{Kč/m}^2 = 9\,570,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 9 000,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 9 000,-Kč = 108 000,-Kč/rok

$$C_v = 108\,000 / 8 \times 100 = 1\,350\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 350 000,-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 :

Vršovická 2 + 1 60 m², v 1.NP výtah, po částečné rekonstrukci dům udržovaný, sklep,
Vytápění ústřední
2 750 000,-Kč (45 833,-Kč/m²)

Ruská 2 + 1 59 m², 1.NP, dům udržovaný, výtah, byt původní udržovaný, sklep, komora
2 890 000,-Kč (48 983,-Kč/m²)

Jerevanská 2 + 1 62 m², v 4.NP výtah, původní zachovalý stav, sklep,
2 399 000,-Kč (38 694,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 44 503,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 37 828,-Kč/m²

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

$$35\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 63.80\text{ m}^2 = 2\,233\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
2 + 1 (kk) v Praze 10 - 2 500 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 233 000,-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 199/2014 Sb.	1 759 420,-Kč
Výnosová metoda	1 350 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 233 000,-Kč

$$CO = (1\,759\,420 + 1\,350\,000 + 2\,233\,000) / 3 = 1\,780\,807,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 781 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionsedmsetosmdesátjedenatisícKč)

V Praze 31.10.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.2.17.

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. 2961/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2961/2014.