

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2960/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 699/1 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 1.11.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 699/1 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.699/1
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 3 + 1 o velikosti 73.60 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep **k užívání** o velikosti 2.50 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. 699/1

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

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 699/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny s WC a spíže. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna plastová. Dveře vstupní původní hladké do dřevěné zárubně, dveře interiérové hladké do ocelových zárubní. Podlahy v pokojích pouze nevystěrkovaná betonová mazanina, v předsíni teraco, v kuchyni a spíži dlažba a v koupelně s WC dlažba. Koupelna neudržovaná vybavena rohovou vanou, WC mísou kombi (2010) a umyvadlem na porcelánové noze (2002), obklad po stropní konstrukci. Kuchyň je vybavena starší opotřebovanou linkou, plynovým sporákem (2002) a dřezem (chybí baterie), obklad částečný u linky a část u dřezu. Vytápění krytalové. Bytová jednotka vyžaduje stavební úpravy a opravy (vystěrkování podlahy, ošetření dveří, kuchyně, chybějící podlahy v pokojích, oprava omítek).

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
		<hr/>
		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/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsín:	9,10 *	1,00 =	9,10 m ²
koupelna s WC:	6,00 *	1,00 =	6,00 m ²
pokoj:	20,90 *	1,00 =	20,90 m ²
pokoj:	16,20 *	1,00 =	16,20 m ²
pokoj:	13,50 *	1,00 =	13,50 m ²
kuchyň:	7,20 *	1,00 =	7,20 m ²
spíž:	0,70 *	1,00 =	0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<hr/> 73,60 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 - dva pokoje jih a jeden 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 - společné WC s koupelnou na třípokojový byt	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 56 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,740 = \mathbf{0,500}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,500 = 21\,681,- \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 73,60 \text{ m}^2 * 21\,681,- \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,960 = 1\,439\,979,17 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,439\,979,17 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 696 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 736 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$5\,696\,000,- \text{ Kč} * 736 / 61\,269 = 68\,423,77 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{68\,423,77 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 699/1 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{1\,508\,402,94 \text{ Kč}}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 699/1 1 508 402,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 508 402,90 Kč

Celkem 1 508 402,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 508 402,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 699/1 1 508 402,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 508 402,90 Kč

Celkem 1 508 402,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 508 402,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 508 400,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetosmtisícčtyřista 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 3 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 500,-Kč/měs (průměr 145,-Kč/m²).

Inzerované nabídky pronájmů :

Vršovická 3 + 1 72 m² v 1.NP po rekonstrukci, balkonek, zařízený nábytkem, výtah
13 500,- Kč/měs (187,-Kč/m²)

Pod Stupni 3 + 1 72 m² v 3.NP s výtahem,po rekonstrukci, částečně zařízený,
10 000,-Kč/měs (139,-Kč/m²)

Vršovická 3 + 1 70 m² v 1.NP s výtahem, dobrý stav po částečné rekonstrukci,
11 500,-Kč/měs (164,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 163,- Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 139,-Kč/m²

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

$$73.60 \text{ m}^2 \times 130,-\text{Kč/m}^2 = 9\,568,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 8 700,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 8 700,-Kč = 104 400,-Kč/rok

$$C_v = 104\,000 / 8 \times 100 = 1\,305\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 305 000,-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 :

Jerevanská 3 + 1 68 m², v 1.NP výtah, po rekonstrukci dům udržovaný, sklep, Vytápění ústřední
3 270 000,-Kč (48 088,-Kč/m²)

Jerevanská 3 + 1 80 m², 1.NP, dům udržovaný, výtah, byt po rekonstrukci, sklep
2 850 000,-Kč (35 625,-Kč/m²)

Jerevanská 3 + 1 80 m², v 1.NP výtah, po částečné rekonstrukci, sklep, vytápění
3 100 000,-Kč (38 750,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 40 821,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 34 698,-Kč/m²

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

$$32\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 73.60\text{ m}^2 = 2\,355\,200,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
3 + 1 (kk) v Praze 10 - 3 000 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 355 200,-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.	1 508 403,-Kč
Výnosová metoda	1 305 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 355 200,-Kč

$$CO = (1\,508\,403 + 1\,305\,000 + 2\,355\,200) / 3 = 1\,722\,868,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 723 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionsedmsetdvacetřítisícKč)

V Praze 1.11.2014

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. 2960/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2960/2014.