

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2959/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 776/36 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 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 22.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 776/36 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.776/36
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

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.10.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11829 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.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 nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 40.70 m² + balkon 1.60 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytová jednotka má společnou předsíň 3 m² pod uzavřením (oddělené z části společné chodby) s bytovou jednotkou č. 776/35. 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 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. 776/36

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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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 - v blízkosti frekventované křižovatky Vršovická - Moskevská a při frekventované Vršovické	I	-0,10

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,960$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 776/36

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, WC, koupelny, spíže a balkonu přístupného z předsíně a polovina předsínky společné se sousedním bytem. K bytové jednotce patří sklep k užívání. V pokoji okno dřevěné špaletové, na WC dřevěné jednoduché, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní na balkon a do pokoje s kk prosklené, podlahy v pokoji s KK a předsíni PVC, v koupelně a WC dlažba, ve spíži teraco. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem (2002), obklady nižší. WC samostatné (mísa 2002) s nádržkou s nižšími obklady. Část pokoje oddělená příčkou, kuchyňský kout vybaven plynovým sporákem (1970) a plastovým dřezem osazeným do starého stolu. Vytápění plynovým topidlem Beta jeden na celou bytovou jednotku (2010), ohřev vody el. boilerem umístěným pod stropní konstrukcí v koupelně (2012). Bytová jednotka vyžaduje rozsáhlejší 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
		<hr/>
		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
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

předsíň:	8,30 * 1,00 =	8,30 m ²
koupelna:	2,10 * 1,00 =	2,10 m ²
WC:	1,10 * 1,00 =	1,10 m ²
pokoj s kuchyňským koutem:	28,00 * 1,00 =	28,00 m ²
spíž:	1,20 * 1,00 =	1,20 m ²
balkon:	1,60 * 0,17 =	0,27 m ²
předsíň společná 1/2 (3m2):	1,50 * 1,00 =	1,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>42,47 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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	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 - jih do ulice Vršovická na protější dům a východ s výhledem do křižovatky Vršovická Moskevská	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 - Lokální na elektřinu nebo plyn - plynové topidlo Beta	II	-0,02
9. Kriterium jině 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 stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,680}$$

9

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,508}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,508 = 22\,027,90 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 42,47 \text{ m}^2 * 22\,027,90 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,960 = 898\,103,92 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **898 103,92 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 10 020 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 407 / 28 083

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$10\,020\,000,- \text{ Kč} * 407 / 28\,083 = 145\,217,39 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 145 217,39 Kč

Bytová jednotka č. 776/36 - zjištěná cena = **1 043 321,31 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 776/36 1 043 321,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 043 321,30 Kč

Celkem 1 043 321,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 043 321,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 776/36 1 043 321,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 043 321,30 Kč

Celkem 1 043 321,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 043 321,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 043 320,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřicettřítisíctřistadvacet 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 1 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs (průměr 142,-Kč/m²).

Inzerované nabídky pronájmů :

Bulharská 1 + kk 38 m² v 3.NP s výtahem, v dobrém stavu, balkon, zařízený
8000,- Kč/měs (210.50Kč/m²)

Holandská 1 + kk 39 m² v 2.NP bez výtahu, dobrý udržovaný stav, zařízený
8 000,-Kč/měs (205,-Kč/m²)

U Vršov. nádraží 1 + kk 40 m² v 1.NP po rekonstrukci, vybavený
7 800,-Kč/měs (195,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 203.50 Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 173,-Kč/m²

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

$40.70 + 0.80 + 1.50 = 43 \text{ m}^2 \times 130,-\text{Kč/m}^2 = 5\,590,-\text{Kč/měs}$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 000,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 5\,000,-\text{Kč} = 60\,000,-\text{Kč/rok}$

$C_v = 60\,000 / 8 \times 100 = 750\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 750 000,-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 :

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_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 39 811,-Kč/m²

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

$$35\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 43\text{ m}^2 = 1\,505\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 (kk) v Praze 10 - 1 950 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 505 000,-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.	1 043 321,-Kč
Výnosová metoda	750 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 505 000,-Kč

$$CO = (1\,043\,321 + 750\,000 + 1\,505\,000) / 3 = 1\,099\,440,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI
činí : **1 100 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionstotísícKč)

V Praze 22.10.2014

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. 2959/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2959/2014.