

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2957/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 800/12 v objektu čp. 800/47, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1190 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 23.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 800/12 v objektu čp. 800/47, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1190 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.800/12
Adresa předmětu ocenění: Vršovická 800/47
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. 11909 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.11909 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 + 1 o velikosti 41.10 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep **k užívání** o velikosti 6 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný při ulici Vršovická. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Průčelí domu se vstupem 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 navazující na centrum obce. Objekt je zděné konstrukce podsklepený pětipodlažní bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s

klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová, na mezipodestách prosklené jednoduché dveře zajišťující vstup na lodžie, vstupní dveře původní prosklené. Zádveří oddělené tzv. lítačkami s prosklením, schody kamenné, podlahy teracové. Fasáda v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Osazeny jsou hasící přístroje. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech. V budově je 22 bytových jednotek a 2 nebytové prostory - bistro a prodejna oděvů.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.800/12

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 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

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

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.800/12

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, WC, koupelny a spíže. Skutečný stav - předsíň s kuchyňským koutem, koupelna, WC, dva pokoje a spíž. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna dřevěná špaletová ošetřená. Dveře vstupní původní dřevěné do dřevěné zárubně ošetřené, dveře do pokojů původní dřevěné plné a prosklené do dřevěných zárubní na WC původní do dřevěné zárubně. Podlahy v pokojích pouze dřevotříska a ve druhém pokoji a WC PVC imitace dřeva, v předsíni a koupelně dlažba a ve spíži původní dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem (2001) a je zde umístěn kotel Junkrs, vytápění žebříkové těleso. WC samostatné (kombi 2001) s obkladem z palubek. Kuchyňský kout umístěný v předsíni je vybaven osazeným plynovým dvouvařičem (2004) a obkladem stěny s malou linkou a dřezem. Vytápění etážové s plynovým zavěšeným kotlem a tělesy radik. Bytová jednotka je v dobrém stavu a vyžaduje drobné opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1190

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	1190	411,00	10 000,00	4 110 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					4 110 000,-

Pozemek parc.č. 1190 - zjištěná cena = 4 110 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1190	=	4 110 000,-Kč
		<hr/>
		4 110 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 4 110 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	74 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	4,40 *	1,00 =	4,40 m ²
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	17,70 *	1,00 =	17,70 m ²
kuchyň:	14,80 *	1,00 =	14,80 m ²
spíž:	0,60 *	1,00 =	0,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			41,10 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 - 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 - Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever do dvorní části	I	-0,01
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 nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - nekvalitně položené PVC + drobné opravy	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,04** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 74 let:

$$s = 1 - 0,005 * 74 = \mathbf{0,630}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,670 = \mathbf{0,650}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,960

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,650 = 28\,185,30 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 41,10 \text{ m}^2 * 28\,185,30 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,960 = 1\,112\,079,20 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 112 079,20 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 110 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 411 / 11 838

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,110\,000,- \text{ Kč} * 411 / 11\,838 = 142\,693,87 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 142 693,87 Kč

Bytová jednotka č.800/12 - zjištěná cena = **1 254 773,07 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.800/12 1 254 773,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 254 773,10 Kč

Celkem 1 254 773,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 254 773,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.800/12 1 254 773,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 254 773,10 Kč

Celkem 1 254 773,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 254 773,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 254 770,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátčtyřitisícsemsetsemšedesát 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 :

Moskevská 1 + 1 40 m² v 3.NP v dobrém stavu, bez výtahu,zařízený nábytkem
8 000,- Kč/měs (200,-Kč/m²)

Tolstého 1 + 1 47 m² v 6.NP s výtahem,po rekonstrukci, zařízený, balkon
9 000,-Kč/měs (192,-Kč/m²)

Vršovická 1 + 1 38 m² v zvýšeném 1.NP s výtahem, dobrý stav, vybavený
7 600,-Kč/měs (200,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 197,- Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 168,-Kč/m²

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

$$41.10 \text{ m}^2 \times 165,-\text{Kč/m}^2 = 6\,782,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 300,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 6 300,-Kč = 75 600,-Kč/rok

$$Cv = 75\,600 / 8 \times 100 = 945\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 945 000,-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 2 + kk 40 m², v 2.NP bez výtahu, byt původní stav udržovaný, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.
1 899 000,-Kč (47 225,-Kč/m²)

Moskevská 1 + 1 40 m², 2.NP , po rekonstrukci v roce 2010,dům v dobrém stavu po rekonstrukci, sklep, bez výtahu
2 199 000,-Kč (54 975,-Kč/m²)

Madridská 1 + 1 40 m², v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep, vytápění WAW
2 000 000,-Kč (50 000,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 50 733,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 43 123,-Kč/m²

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

$$43 000,-Kč/m^2 \times 41.10 \text{ m}^2 = 1 767 300,-Kč$$

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 1 767 300,-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.	1 254 773,-Kč
Výnosová metoda	945 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 767 300,-Kč

$$CO = (1 254 773 + 945 000 + 1 767 300) / 3 = 1 322 358,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 326 000,-Kč**

(slovy : jedenmilióntřístadvacetšesttisícKč)

V Praze 23.10.2014

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. 2957/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2957/2014.