

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2962/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 800/7 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 24.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 800/7 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.800/7
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 41.20 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.800/7

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.800/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, WC, koupelny a spíže. K bytové jednotce patří sklep **k užívání**. Okna dřevěná špaletová původní. Dveře vstupní původní dřevěné do dřevěné zárubně, dveře původní dřevěné plné a prosklené do dřevěných zárubní do koupelny původní prosklené s chybějící skleněnou výplní. WC původní do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji lino, v kuchyni, WC, předsíň a spíž lino, v koupelně původní dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem (2001) a je zde umístěna karma (1987). WC samostatné s nádržkou bez obkladů stěn (mísa 2001). Kuchyň je vybavena plechovou linkou s dřezem z roku 2001 a plynovým sporákem (1996) starším obkladem stěny. Vytápění WAW 2ks kuchyň a pokoj. V předsíni vestavěná skříň (1970). Bytová jednotka vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

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

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:	4,50 *	1,00 =	4,50 m ²
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	17,50 *	1,00 =	17,50 m ²
kuchyň:	14,60 *	1,00 =	14,60 m ²
spíž:	0,80 *	1,00 =	0,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			41,20 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 - 2.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 - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde 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 pro stavby 44 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (44 + 15) = \mathbf{0,705}$$

9

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,705 = \mathbf{0,481}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,960

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,481 = 20\,857,12 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 41,20 \text{ m}^2 * 20\,857,12 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,960 = 824\,940,81 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **824 940,81 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 110 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 412 / 11 838

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 110 000,- Kč * 412 / 11 838 = 143 041,05 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 143 041,05 Kč

Bytová jednotka č.800/7 - zjištěná cena = **967 981,86 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.800/7

967 981,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

967 981,90 Kč

Celkem

967 981,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

967 981,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.800/7

967 981,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

967 981,90 Kč

Celkem

967 981,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

967 981,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

967 980,- Kč

slovy: Devětsetšedesátsedmtisícdevětsetosmdesát 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)

Bulharská 1 + 1 38 m² v 3.NP s výtahem, dobrý stav, zařízený, balkon
8 000,-Kč/měs (210.50 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 : 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.

$$41.20 \text{ m}^2 \times 120,-\text{Kč/m}^2 = 4\,944,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 000,-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 4 000,-Kč = 48 000,-Kč/rok

$$Cv = 48\,000 / 8 \times 100 = 600\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 600 000,-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)

Sportovní 1 + 1 38 m² , v 6.NP výtah, v původním stavu udržovaný, dům po rekonstrukci, sklep, vytápění WAW
1 800 000,-Kč (47 368,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 49 856,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 42 378,-Kč/m²

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

$$36\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 41.20\text{ m}^2 = 1\,483\,200,-\text{Kč}$$

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 1 483 200,-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.	967 982,-Kč
Výnosová metoda	600 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 483 200,-Kč

$$CO = (967\,982 + 600\,000 + 1\,483\,200) / 3 = 1\,017\,060,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 017 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionsedmnácttisícKč)

V Praze 24.10.2014

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. 2962/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2962/2014.