

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2954/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 159/3 v objektu čp. 159/12, ulice U Vršovického nádraží, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1072 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 10 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 25.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 159/3 v objektu čp. 159/12, ulice U Vršovického nádraží, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1072 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

| | |
|--------------------------|---|
| Název předmětu ocenění: | Bytová jednotka č.159/3 |
| Adresa předmětu ocenění: | U Vršovického nádraží 159/12 100 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 24.10.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12263 ze dne 16.10.2014
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.12263 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 52.60 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep **k užívání** o velikosti 5.40 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný při ulici U Vršovického nádraží. Jedná se o zástavbu převážně bytovými domy v sousedství se základní školou. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice U Vršovického nádraží. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Vršovická, nákupní centrum Eden pět stanic tramvají. Zastávka tramvaje cca 30 m v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo I.P. Pavlova. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu navazující na centrum obce. Objekt je zděné konstrukce podsklepený šestipodlažní bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou

se střešní krytinou taškovou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová, na mezipodestách prosklené jednoduché dveře do prosklené stěny zajišťující vstup na balkon, vstupní dveře původní dřevěné s řezbou neošetřené s nadsvětlíkem. Zádveří oddělené tzv. lítačkami s prosklením, schody kamenné, podlahy teracové. Stropní konstrukce zádveří klenba valená se štuky. Fasáda v dobrém stavu zdobená vyžadující nátěr a opravu soklové části. Stavebně technický stav objektu v interiéru běžně udržovaný. Osazeny jsou hasicí přístroje. Objekt byl postaven ve dvacátých letech. V budově je 18 bytových jednotek a 5 nebytových jednotek.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.159/3

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 - byt v 1.NP | I | -0,06 |
| 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 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_0 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,940$$

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 | II | 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 - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,060$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,996$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.159/3

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, WC a komory dle prohlášení vlastníka. Skutečná dispozice kuchyň, pokoj, předsíň rozdělená dveřmi, WC a dvě komory. K bytové jednotce patří sklep **k užívání**. Okna dřevěná špaletová. Dveře vstupní původní dřevěné do dřevěné zárubně, dveře interiérové původní dřevěné do dřevěných zárubní do kuchyně částečně prosklené. Dvoukřídlové dveře rozdělující předsíň chybí (pouze dřevěná zárubeň). Podlaha v předsíni teracová (místo narušená) v druhé části původní dlažba, ve dvou komorách a WC původní dlažba, v pokoji lino a v kuchyni prkenná podlaha se zbytky lina. WC - mísa kombi a malé umyvadlo. Kuchyň bez vybavení. Vytápění chybí. Bytová jednotka je totálně vybydlená vyžadující rekonstrukci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1072

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 | 1072 | 406,00 | 5 910,00 | 2 399 460,- |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | | | 2 399 460,- |

Pozemek parc.č. 1072 - zjištěná cena = 2 399 460,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1072 = 2 399 460,-Kč
 2 399 460,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 399 460,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21

Stáří stavby:
Základní cena ZC (příloha č. 27):

94 let
43 362,- Kč/m²

| Podlahové plochy bytu | koeficient dle typu podlahové plochy | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------|----------------------|
| předsíň: | 12,00 * | 1,00 = | 12,00 m ² |
| kuchyň: | 16,20 * | 1,00 = | 16,20 m ² |
| pokoj: | 18,60 * | 1,00 = | 18,60 m ² |
| WC: | 1,80 * | 1,00 = | 1,80 m ² |
| komora v bytě: | 4,00 * | 1,00 = | 4,00 m ² |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | | 52,60 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 - 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 - 1.NP bez výtahu | II | 0,00 |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - východ do dvorní části na stěnu vedlejší stavby | I | -0,01 |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC mísa a malé umyvadlo | II | -0,10 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep k užívání , dvě komory | III | 0,00 |
| 8. Vytápění bytu - Lokální na tuhá paliva - bez vytápění (v pokoji kominové těleso) | I | -0,10 |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce) | V | 0,40 |

Koeficient pro stavby 49 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (49 + 15) = \mathbf{0,680}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,239}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 1,060

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 43 362,- Kč/m² * 0,239 = 10 363,52 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,60 m² * 10 363,52 Kč/m² * 0,940 * 1,060 = 543 158,72 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 543 158,72 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 399 460,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 526 / 11 463

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,399\,460,- \text{ Kč} \cdot 526 / 11\,463 = 110\,103,46 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 110 103,46 Kč

Bytová jednotka č.159/3 - zjištěná cena

= 653 262,18 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

| | |
|--------------------------------|---------------|
| 1. Ocenění staveb | |
| 1.1. Hlavní stavby | |
| 1.1.1. Bytová jednotka č.159/3 | 653 262,20 Kč |
| 1. Ocenění staveb celkem | 653 262,20 Kč |

| | |
|--------|---------------|
| Celkem | 653 262,20 Kč |
|--------|---------------|

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **653 262,20 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

| | |
|--------------------------------|---------------|
| 1. Ocenění staveb | |
| 1.1. Hlavní stavby | |
| 1.1.1. Bytová jednotka č.159/3 | 653 262,20 Kč |
| 1. Ocenění staveb celkem | 653 262,20 Kč |

| | |
|--------|---------------|
| Celkem | 653 262,20 Kč |
|--------|---------------|

Rekapitulace výsledných cen, celkem **653 262,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **653 260,- Kč**

slovy: Šestsetpadesáttřítisícdvěstěšedesát 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).

Vzhledem k tomu, že bytová jednotka vzhledem ke svému stavebně technickému stavu není ve stavu pronajmutelnosti je od stanovení ceny výnosovou metodou upuštěno.

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 1 + 1 54 m², v 1.NP výtah, byt původní stav udržovaný, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.
1 790 000,-Kč (33 148,-Kč/m²)

Ruská 1 + 1 54 m², 1.NP, původní udržovaný,dům v dobrém stavu bez výtahu, sklep,
1 790 000,-Kč (33 148,-Kč/m²)

Madridská 1 + 1 47 m², v 1.NP výtah, v původním stavu udržovaný, sklep, vytápění WAW
2 230 000,-Kč (47 446,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : $37\,914,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times k_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0,85$
 $= 32\,227,-\text{Kč}/\text{m}^2$

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

$$23\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 52,60 \text{ m}^2 = 1\,209\,800,-\text{Kč}$$

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 1 315 000,-Kč

ANALÝZA CENY - stanovení obvyklé hodnoty

Obvyklá cena stanovena na základě hodnot - srovnávací metodou a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění .

Dle cenového předpisu 199/2014 Sb.
Výnosová metoda
Porovnávací metoda

653 262,-Kč
0,-Kč
1 209 800,-Kč

Obvyklá cena bytové jednotky činí : 900 000,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **900 000,-Kč**

(slovy : devětsettisícKč)

V Praze 25.10.2014

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. 2954/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2954/2014.