

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2955/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 159/7 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 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. 159/7 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.159/7
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 40.60 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep **k užívání** o velikosti 5 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.159/7

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 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

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

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	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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,060$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.159/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny s WC. K bytové jednotce patří sklep **k užívání**. Okna dřevěná špaletová. Dveře vstupní původní dřevěné do dřevěné zárubně, dveře do pokoje dřevěné částečně prosklené do dřevěné zárubně, dveře do kuchyně chybí pouze dřevěná zárubeň a dveře do koupelny dřevěné do dřevěné zárubně plné. Podlaha v pokoji, předsíni a kuchyni lino a v koupelně s WC dlažba. V předsíni starší skříň a kuchyň rozdělena umakartovou jednoduchou příčkou do výšky cca. 2300 mm. V pokoji dřevěné patro na spaní s žebříkovými schůdky. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem ve skřínce a WC mísou kombi(devadesátá léta) a je zde umístěn průtokový ohřivač vody (1998). Kuchyň je vybavena volně stojícím plynovým sporákem (1998) bez linky a dřezu s obkladem stěny. Vytápění WAW 2ks kuchyň a pokoj (1998). V koupelně v rohové části (strop-stěna) mapy po zatékání. Bytová jednotka vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

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: 94 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	7,60 *	1,00 =	7,60 m ²
koupelna s WC:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
pokoj:	15,50 *	1,00 =	15,50 m ²
kuchyň:	15,00 *	1,00 =	15,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			40,60 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - východ do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana , umyvadlo, WC mísa	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 - Mírně zvyšující cenu - dřevěné patro	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 49 let po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,491}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 43 362,- Kč/m² * 0,491 = 21 290,74 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 40,60 m² * 21 290,74 Kč/m² * 1,000 * 1,060 = 916 268,29 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 916 268,29 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 399 460,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 406 / 11 463

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,399\,460,- \text{ Kč} * 406 / 11\,463 = 84\,984,80 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 84 984,80 Kč

Bytová jednotka č.159/7 - zjištěná cena

= 1 001 253,09 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č.159/7	1 001 253,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 001 253,10 Kč

Celkem	1 001 253,10 Kč
--------	-----------------

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	1 001 253,10 Kč
--	------------------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č.159/7	1 001 253,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 001 253,10 Kč

Celkem	1 001 253,10 Kč
--------	-----------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem	1 001 253,10 Kč
--	------------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>1 001 250,- Kč</u>
--	------------------------------

slovy: Jedenmilionjedentisícdvěstěpadesát 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.

$$40.60 \text{ m}^2 \times 125,-\text{Kč/m}^2 = 5\,075,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 400,-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 4 400,-Kč = 52 800,-Kč/rok

$$Cv = 52\,800 / 8 \times 100 = 660\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 660 000,-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 $k_{(\text{redukce pramenu ceny})}$ 0.85
= 42 378,-Kč/m²

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

$$36\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 40.60\text{ m}^2 = 1\,461\,600,-\text{Kč}$$

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 1 461 600,-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.	1 001 253,-Kč
Výnosová metoda	660 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 461 600,-Kč

$$CO = (1\,001\,253 + 660\,000 + 1\,461\,600) / 3 = 1\,040\,951,-\text{Kč}$$

BVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 041 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliončtyřicetjednatísícKč)

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. 2955/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2955/2014.