

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3392/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1424/117 v objektu čp. 1424/2, ulice Tadžická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/55 - 1873/58 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

Podle stavu ke dni 15.3.2016 znalecký posudek vypracovala :

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 dvou vyhotoveních.

V Praze 2.5.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1424/117 v objektu čp. 1424/2, ulice Tadžická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/55 - 1873/58 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1424/117
Adresa předmětu ocenění: Tadžická 1424/2
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.4.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7278 ze dne 16.3.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.7278 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 2 + 1 o velikosti 55.60 m² + 6.70 m² + 3.30 m² lodžie dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v oblasti zastavěné panelovou výstavbou kolmou na ulici Vršovická při ulici Tadžická. Jedná se o zástavbu bytových domů, administrativní budovy, včetně Městského úřadu Prahy 10, komplex objektu Koohi-nor. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden dvě stanice tramvají. Zastávka tramvaje 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 navazující lokalitu na centrum.

Objekt je panelovým zatepleným domem, podsklepený jedenáctipodlažní s dvěma výtazy,

zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová a dřevěná zdvojená, vstupní dveře hliníkové dvoukřídlé v prosklené stěně. Vstup do objektu je zajištěn betonovým předsazeným schodištěm obloženým travertinem. Zádveří tvoří hala s podlahou z dlažby a dvěma výtahy a je uzavřeno hliníkovými dveřmi v prosklené stěně od schodišťového prostoru. Schody betonové s PVC, podlahy chodeb PVC. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v roce 1972.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1424/117

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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	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	IV	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: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

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 - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí - koohinor, administrativní budovy, drážní těleso	V	-0,10
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	II	0,00

10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,920}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,920}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1424/117

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v desátém nadzemním podlaží jedenáctipodlažního panelového zatepleného domu s dvěma výtahy. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, komory a dvou lodžii dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - spíž, pokoj s KK místnost oddělená příčkou s prosvětlením v příčce pod stropem, WC, komora, koupelna, předsín a pokoj. Okna dřevěná zdvojená, dveře do koupelny a WC umakartové polepené tapetou, dveře do komory, pokoje, spíže hladké plně do ocelových zárubní do místnosti před pokojem s KK hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně a do pokoje s kk ocelová zárubeň v Ytongové příčce. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji a komoře lino, v místnosti a v pokoji s kk lino a část dlažba, v předsíni dlažba, ve spíži a WC koberec v koupelně lino. Podlahy lodžii z dlažby. Koupelna vybavena vanou umyvadlem nad vanou a infrazářičem (1973). WC samostatné s WC mísou kombi, nalepené tapety. Kuchyň vybavena původní linkou (1973) s plastovým dřezem a plynovým sporákem (1982), provedeno je polepení tapetou k lince. V předsíni původní vestavené skříně (1973). Stěny předsíně polepeny tapetou. Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a modernizaci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 60.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/55	331,00	3 420,00	1 132 020,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/56	351,00	3 420,00	1 200 420,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/57	354,00	3 420,00	1 210 680,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/58	334,00	3 420,00	1 142 280,-

Ostatní stavební pozemky - celkem	1 370,00	4 685 400,-
-----------------------------------	----------	--------------------

Pozemky - zjištěná cena = **4 685 400,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky	=	4 685 400,-Kč
		<u>4 685 400,- Kč</u>

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **4 685 400,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	44 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,20 *	1,00 =	9,20 m ²
předsíň:	7,20 *	1,00 =	7,20 m ²
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	18,50 *	1,00 =	18,50 m ²
pokoj:	14,20 *	1,00 =	14,20 m ²
komora:	2,10 *	1,00 =	2,10 m ²
spíž:	0,8 *	1,00 =	0,80 m ²
lodžie:	6,70 *	0,20 =	1,34 m ²
lodžie:	3,30 *	0,20 =	0,66 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>57,60 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená - panel + zateplení	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 10.NP s dvěma výtahy	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj a kuchyň východ a západ a pokoj	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - umakartové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - 2 x lodžie, komora	III	0,00

8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
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 stáří 44 let:

$$s = 1 - 0,005 * 44 = \mathbf{0,780}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,780 = \mathbf{0,456}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 0,920$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,456 = 22\,724,76 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 57,60 \text{ m}^2 * 22\,724,76 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,920 = 1\,204\,230,48 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,204\,230,48 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 685 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 560 / 782 360

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$4\,685\,400,- \text{ Kč} * 5\,560 / 782\,360 = 33\,297,75 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 33\,297,75 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1424/117 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{1\,237\,528,23 \text{ Kč}}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1424/117 1 237 528,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 237 528,20 Kč

Celkem 1 237 528,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 237 528,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1424/117 1 237 528,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 237 528,20 Kč

Celkem 1 237 528,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 237 528,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 237 530,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstětřicetsedmtisícpětsetřicet 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 je stanoveno na základě průzkumu trhu nabízených pronájmů, vlastní databáze a publikace - Cenové mapy České republiky 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 300,-Kč/měs.

Reprezentanti inzerovaných nabídek pronájmů :

Tadžická 2 + 1/L 56 m² + 6.50m² částečně rekonstruovaný, v 10.NP s výtahem, vybavení standard, sklep,
9 500,-Kč/měs (160,-Kč/m²)

Kodaňská 2 + 1/B 59.50 m² + 7,0 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 5.NP , sklep, výtah
16 000,-Kč/měs (254,- Kč/m²)

Uzbecká 2 + 1/L 56 m² + 6.60 m² byt po částečné rekonstrukci, v 11.NP s výtahem, objekt udržovaný po rekonstrukci, částečně zařízený
9 500,-Kč/měs (160,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 191,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.90 = 172,-Kč/m²

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytu, jednotlivá porovnání a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) .

$$55.60 \text{ m}^2 + (6.60 + 3030) + 5.00 \text{ m}^2 = 60.60 \text{ m}^2 \times 160, -\text{Kč/m}^2 = 9\,696, -\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 9 000,-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 9 000,-Kč = 108 000,-Kč

$$Cv = 108\,000 / 8 \times 100 = 1\,350\,000, -\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 350 000,-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.

Reprezentanti pro porovnání :

Moskevská 2 + 1/2L 53 m² + 9.00 m², v 13.NP, výtah, po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu
3 099 000,-Kč (53 896,-Kč/m²)

U Slavie 2 + 1 /L 54 m² + 3.0m², v 5.NP výtahy, po rekonstrukci dům i byt, sklep
2 750 000,-Kč (49 550,-Kč/m²)

Kubánské nám. 2 + 1 60 m² + atriové dveře se zábradlím, v 6NP, byt vhodný k rekonstrukci, k bytu sklep, s výtahem
2 799 000,-Kč (46 650,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 50 032,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.90 =
= 45 029,-Kč/m²

Provedena jsou jednotlivá porovnání, včetně redukce pramenu ceny a stavebně technického stavu.

$$45 000,-Kč/m^2 \times 60.60 m^2 = 2 727 000,-Kč$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 700 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 727 000,-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 53/2016 Sb.	1 237 528,-Kč
Výnosová metoda	1 350 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 727 000,-Kč

$$CO = (1 237 528 + 1 350 000 + 2 727 000) / 3 = 1 771 509,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 772 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionsedmsetsedmdesátdvatisícKč)

V Praze 2.5.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.9.

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. 3392/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3392/2016.