

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3195/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1416/11 v objektu čp. 1416/2, ulice Taškenstká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/25 - 1873/28 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 15.6.2015 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 10.8.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1416/11 v objektu čp. 1416/2, ulice Taškentská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/25 - 1873/28 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1416/11
Adresa předmětu ocenění: Taškentská 1416/2
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.8.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9878 ze dne 9.6.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.9878 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 51.50 m² + lodžie 10.40 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep 2.00 m². Bytový dům je situovaný v oblasti zastavěné panelovou výstavbou kolmou na ulici Vršovická při ulici Taškentská. 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 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 novými výtahy,

zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře plastové prosklené s nadsvětlíkem a plochami pro zvonky otevíravé pomocí čipu. Vstup do objektu je zajištěn betonovým předsazeným schodištěm obloženým žulovými deskami vyžadující opravu. Zádveří tvoří hala s podlahou z travertinových desek a dvěma výtahy. Schody betonové s PVC, podlahy chodeb PVC. Fasáda nová včetně zateplení. Stavebně technický stav objektu dobrý. Objekt byl postaven v roce 1972.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1416/11

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., 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	I	-0,02
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	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

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

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,902$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1416/11

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží jedenáctipodlažního panelového zatepleného domu s dvěma výtáhy. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže a ložie. K bytové jednotce patří sklep. Okna dřevěná zdvojená (žaluzie), dveře do pokoje hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, dveře do kuchyně chybí pouze ocelová zárubeň, dveře do koupelny, WC a spíže dýchované (1993) do ocelových zárubní, u spíže chybí kování, dveře do pokoje plně do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v předsíni, koupelně, WC, kuchyni a spíži dlažba (1993), v pokojích lino. Podlahy ložie z dlažby. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn, WC samostatné s mísou kombi s obkladem stěn. Jádru zděné (1993). Kuchyň vybavena umakartovou linkou s plastovým dřezem plynovým sporákem a digestoří (1972), proveden je obklad k lince z keramických obkladů novější. V předsíni původní vestavěná skříň a v jednom z pokojů novější vestavěná skříň s dřevěnými dvířky. Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy, provedena byla částečná rekonstrukce v roce 1993.

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 2015 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	1873/25	328,00	3 420,00	1 121 760,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/26	351,00	3 420,00	1 200 420,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/27	355,00	3 420,00	1 214 100,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/28	337,00	3 420,00	1 152 540,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 371,00 m ²		4 688 820,-

Pozemky - zjištěná cena = 4 688 820,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky	=	4 688 820,-Kč
		<hr/>
		4 688 820,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **4 688 820,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	8 *	1,00 =	8,00 m ²
předsíň:	4,20 *	1,00 =	4,20 m ²
koupelna:	2,30 *	1,00 =	2,30 m ²
WC:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	15,00 *	1,00 =	15,00 m ²
pokoj:	18,10 *	1,00 =	18,10 m ²
šatna:	2,20 *	1,00 =	2,20 m ²
spíž:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
balkony:	10,40 *	0,20 =	2,08 m ²
sklep:	2,00 *	0,80 =	1,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<hr/>
			55,38 m ²

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 - 5.NP s dvěma výtahy	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - západ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna a samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep a 2 x lodžie	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu - chybí kuchyňská linka, zasklená lodžie a žaluzie	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou –	III	0,85

(předpoklad provedení menších stavebních úprav)

Koeficient stáří upraven o + **0,07** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 43 let:

$$s = 1 - 0,005 * 43 = \mathbf{0,785}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,855 = \mathbf{0,749}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,920$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,749 = 32\,478,14 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 55,38 \text{ m}^2 * 32\,478,14 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 0,920 = 1\,621\,653,28 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,621\,653,28 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 688 820,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 515 / 78 992

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$4\,688\,820,- \text{ Kč} * 515 / 78\,992 = 30\,569,45 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{30\,569,45 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1416/11 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{1\,652\,222,73 \text{ Kč}}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1416/11 1 652 222,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 652 222,70 Kč

Celkem 1 652 222,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 652 222,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1416/11 1 652 222,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 652 222,70 Kč

Celkem 1 652 222,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 652 222,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 652 220,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetpadesátdvatisícdvěstědvacet 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 2/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 100,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Bakširská 2 + 1 + L 50 m² + 6.50m² rekonstruovaný, v 2.NP s výtahem, vybavení standard, sklep,
10 000,-Kč/měs (188,-Kč/m²)

Vršovická 2 + 1 60 m² byt v dobrém stavu, s vybavením v 2.NP , sklep, výtah
9 000,-Kč/měs (150,- Kč/m²)

Uzbecká 2 + 1/L 56 m² + 10 m² byt po rekonstrukci, v 4.NP s výtahem, objekt udržovaný po rekonstrukci, částečně zařízený
9 800,-Kč/měs (161,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 166,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 = 141,-Kč/m²

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

$$51.50 \text{ m}^2 + 10.40 \text{ m}^2 / 2 = 56.70 \text{ m}^2 \quad \times \quad 145,-\text{Kč/m}^2 = 8\,222,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 800,-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 7 800,-Kč = 93 600,-Kč

$$Cv = 93\,600 / 8 \quad \times \quad 100 = 1\,170\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 170 000,-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 :

Taškenská 2 + kk/L 51 m² + 10.50 m², v 8.NP, výtah, po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu
2 500 000,-Kč (44 444,-Kč/m²)

Uzbecká 2 + kk /L 50 m² + 10 m², v 10.NP výtahy, po rekonstrukci dům i byt, sklep
2 849 000,-Kč (51 800,-Kč/m²)

Kodaňská 2 + 1/L 50 m² + 10.0 m², v 11.NP, byt po rekonstrukci, k bytu sklep, s výtahem
2 950 000,-Kč (53 636,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 49 960,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 42 466,-Kč/m²

Provedena jsou jednotlivá porovnání, včetně redukce pramenu ceny.

$$39\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 56.70\text{ m}^2 = 2\,211\,300,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 700 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 211 300,-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.	1 652 223,-Kč
Výnosová metoda	1 170 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 211 300,-Kč

$$CO = (1\,652\,223 + 1\,170\,000 + 2\,211\,300) / 3 = 1\,677\,841,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 678 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionšestsetšedesátosmtisícKč)

V Praze 10.8.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.11.

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. 3195/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3195/2015.