

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2976/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 781/1 v objektu čp. 781/48, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 714 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 6.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 781/1 v objektu čp. 781/48, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 714 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.781/1
Adresa předmětu ocenění: Žitomířská 781/48
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 3.10.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12068 ze dne 6.10.2014
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. 12068 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 40.90 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v konečné části ulice Žitomířská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Ruské ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, Ruská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Jiřího z Poděbrad nebo Náměstí Míru. V okolí Heroldovy sady, tenisové kurty, ve velmi dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními s výtahem, zastřešený

rovnou střechou, která je v místech ustupujícího podlaží využita jako terasy k bytovým jednotkám s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). V budově je sedmnáct bytových jednotek a tři nebytové prostory. Okna původní zdvojená dřevěná, vstupní dveře původní prosklené (drátěné a čiré sklo), zádveří uzavřeno původními prosklenými lítacími dveřmi, schody teracové. U vstupní části domu předzahrádka. Podlaha v zádveří dlažba v kombinaci s travertinem, stěny obloženy travertinem. Fasáda relativně v pořádku, vlivem zatékání v oblasti římsy opadaná. Soklová část do úrovně prvního podlaží s obkladem z pásků.

Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

V budově je 24 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 781/1

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 - bytová jednotka v 1.NP	I	-0,06
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	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

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 - MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,080$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,015$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 781/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně a koupelny s WC. Vstupní dveře původní hladké do ocelové zárubně. Okna dřevěná zdvojená vyžadující renovaci (okno pokoje vyšší parapet), dveře původní dřevěné plné a prosklené do ocelových zárubní. Podlahy v pokoji a kuchyni lino, v koupelně s WC teracová podlaha. Obklady v hygienickém zázemí do výšky 1500 mm (2003) - vybavení vana, umyvadlo a WC mísa s nádržkou (vše 2003). Kuchyň vybavena plynovým sporákem (1987) ve staré lince s plechovým drezem, obklady původní skleněné. Vytápění a ohřev vody ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 714

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	714	338,00	7 000,00	2 366 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					2 366 000,-

Pozemek parc.č. 714 - zjištěná cena = 2 366 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 714 = 2 366 000,-Kč
 2 366 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 366 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 54 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	13,00 *	1,00 =	13,00 m ²
předsíň:	4,90 *	1,00 =	4,90 m ²
koupelna s WC:	4,00 *	1,00 =	4,00 m ²
pokoj:	18,00 *	1,00 =	18,00 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>40,90 m²</u>

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 - 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 - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - severozápad do ulice (pokoj) a kuchyň do dvorní části	I	-0,01
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, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jině 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 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = \mathbf{0,730}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,503}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 1,080

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 43 362,- Kč/m² * 0,503 = 21 811,09 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 40,90 m² * 21 811,09 Kč/m² * 0,940 * 1,080 = 905 633,10 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 905 633,10 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 366 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 409 / 12 908

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 366 000,- Kč * 409 / 12 908 = 74 968,55 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 74 968,55 Kč

Bytová jednotka č. 781/1 - zjištěná cena

= 980 601,65 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 781/1 980 601,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 980 601,70 Kč

Celkem 980 601,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 980 601,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 781/1 980 601,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 980 601,70 Kč

Celkem 980 601,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 980 601,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 980 600,- Kč

slovy: Devětsetosmdesáttisícšestset 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 2/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Moskevská 1 + 1 40 m² před rekonstrukcí, v 3.NP, bez výtahu, vybavení standard, vytápění el.přímotop, koupelna s WC - sprcha, WC a umyvadlo, okna dřevěná
8 000,-Kč/měs (200,-Kč/m²)

Vršovická 1 + 1 38 m² po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, světlý byt v 3.NP s výtahem, sklep, topení WAW
7 600,-Kč/měs (200,-Kč/m²)

Tolstého 1 + 1 38 m² vybavení ,stav dobrý, byt ve zvýšeném přízemí s výtahem, nová kuchyňská linka, okna plastová, topené el. přímotop
9 500,-Kč/měs (202,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 201,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 170.85,-Kč/m²

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

$$40.90 \text{ m}^2 \times 170,-\text{Kč/m}^2 = 6\,953,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 800,-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 5 800,-Kč = 69 600,-Kč

$$Cv = 69\,600 / 8 \times 100 = 870\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 870 000,-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 :

Žitomířská 1 + 1 39 m², v 3.NP bez výtahu, původní stav k rekonstrukci, kuch. linka, koupelna, WC, sklepní kóje, spíž. Objekt jako celek v dobrém stavu.

1 890 000,-Kč

(48 461,-Kč/m²)

Holandská 1 + 1 34 m², ve 3.NP bez výtahu, původní udržovaný stav, dům v dobrém stavu,

1 620 000,-Kč

(47 647,-Kč/m²)

Ruská 1 + 1 44 m², ve 2.NP s výtahem, původní udržovaný stav, dům zrekonstruovaný, k bytu komora a sklep, okna plastová

2 080 000,-Kč

(47 272,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 47 793,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 40 624,-Kč

S ohledem na stavebně technický, včetně jednotlivých porovnání je cena za m² stanovena částkou :

$$36\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 40.90\,\text{m}^2 = 1\,472\,400,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru

1 + 1 (KK), v Praze 10 - 1 950 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 472 400,-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.

980 602,-Kč

Výnosová metoda

870 000,-Kč

Porovnávací metoda

1 472 400,-Kč

$$\text{CO} = (980\,602 + 870\,000 + 1\,472\,400) / 3 = 1\,107\,667,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 107 700,-Kč**

(slovy : jedenmilionstosedmtisícsetKč)

V Praze 6.10.2014

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. 2976/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2976/2014.