

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2977/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 743/6 v objektu čp. 743/24, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 625 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 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 7.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 743/6 v objektu čp. 743/24, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 625 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.743/6
Adresa předmětu ocenění:	Žitomířská 743/24 100 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 7.10.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.11834 ze dne 7.10.2014
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. 11834 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 46.90 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.76 m² a není **započítán** do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je řadovým domem situovaným při ulici Žitomířská. Budova je umístěna v zástavbě bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská a Ruská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je patnáct bytových jednotek a jeden nebytový prostor. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné z poloviny prosklené s nadsvětlíkem, vstupní část oddělena lítacími prosklenými původními dveřmi, schody kamenné, podlahy teracové s mozaikou. Vstupní část obložena skleněným obkladem. Na mezipodestách vstupy na balkon dřevěnými jednoduchými prosklenými dveřmi. Osazeny jsou hasící přístroje. Na fasádě, která byla opravena byl proveden nátěr, který odpadává. V posledním podlaží nad mezipodestou jsou mapy na malbě vzhledem k zatékání střešní rovinou. Stavebně technický stav objektu je běžně udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech. V budově je 15 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 743/6

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	II	-0,03
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	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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	I	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 - špatné parkovací možnosti	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	I	0,00

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,028$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 743/6

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny, WC - dle vymezení jednotek. Reálně bytová jednotka má spíž a kuchyň je předělena jednoduchou příčkou se zatahovacími dveřmi. Okna dřevěná špaletová, dveře dřevěné do dřevěných zárubní původní plně a prosklené (ve dveřích do pokoje chybí část prosklení), vstupní dveře původní do dřevěné zárubně. Podlahy v předsíni, spíži, WC původní dlažba a v koupelně dlažba, v pokoji dřevotřískové desky, kuchyň lino. Kuchyň vybavena samostatným plechovým dřezem a plynovým sporákem (1983) bez linky. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obklady do výšky 1700 mm ((několik obkladů chybí), WC s nádržkou. Stěna pokoje obložena plastovým obkladem. Vytápění - topidlo WAW 2 Ks v pokoji dožívající, ohřev vody boilerem (1995). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 625

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	625	281,00	7 000,00	1 967 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					1 967 000,-

Pozemek parc.č. 625 - zjištěná cena = 1 967 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 625 = 1 967 000,-Kč
 1 967 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 967 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 84 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	5,30 * 1,00 =	5,30 m ²
koupelna:	3,80 * 1,00 =	3,80 m ²
WC:	1,70 * 1,00 =	1,70 m ²
pokoj:	19,80 * 1,00 =	19,80 m ²
Kuchyň:	16,30 * 1,00 =	16,30 m ²
spíž:	0,68 * 1,00 =	0,68 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		47,58 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 - jihovýchod do vnitrobloku a severozápad	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, WC s nádržkou	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW , ohřev vody boilerem	II	-0,02
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 stavby 39 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (39 + 15) = \mathbf{0,730}$$

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

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku I_P = 1,060

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,503 = 21\,811,09 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 47,58 \text{ m}^2 * 21\,811,09 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,060 = 1\,067\,036,82 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 067 036,82 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 967 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 469 / 6 544

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,967\,000,- \text{ Kč} * 469 / 6\,544 = 140\,972,34 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 140 972,34 Kč

Bytová jednotka č. 743/6 - zjištěná cena = **1 208 009,16 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 743/6

1 208 009,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 208 009,20 Kč

Celkem

1 208 009,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 208 009,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 743/6

1 208 009,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 208 009,20 Kč

Celkem

1 208 009,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 208 009,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 208 010,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěosmtisícdeset 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 :

Vršovická 1 + 1 49m² byt v původním dobrém stavu v 3.NP, výtah, vybavení standard, vytápění WAW, okna dřevěná
9 000,-Kč/měs (184,-Kč/m²)

Amurská 1 + 1 50 m² po částečné rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou , byt v 2. NP bez výtahu, sklep,
8 000,-Kč/měs (160,-Kč/m²)

Žitomířská 1 + 1 45 m² vybavení ,po rekonstrukci, byt v 4.NP bez výtahu, nová kuchyňská linka, sklep
8 500,-Kč/měs (189,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 178,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 151,-Kč/m²

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

$$46.90 \text{ m}^2 \times 150, -\text{Kč/m}^2 = 7\,035, -\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 500,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra \% kapitalizace} \times 100 \%$

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 6 500,-Kč = 78 000,-Kč

$$C_v = 78\,000 / 8 \times 100 = 975\,000, -\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 975 000,-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 :

Moskevská 1 + 1 48 m², v 2.NP s výtahem, udržovaný byt původní stav, kuch. linka, koupelna, WC. Objekt jako celek v dobrém stavu.

2 450 000,-Kč (51 042,-Kč/m²)

Ruská 1 + 1 44 m², v 3.NP s výtahem, před rekonstrukcí,

2 080 000,-Kč (47 273,-Kč/m²)

Bulharská 1 + 1 50 m², v 4.NP bez výtahu, udržovaný byt, vytápění WAW dům v dobrém stavu udržovaný,

1 850 000,-Kč (37 000,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí: $45105,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times k_{(\text{redukcepramenuceny})} 0.85 =$
 $= 38\,339,-\text{Kč}$

S ohledem na stavebně technický stav bytové jednotky a jednotlivých porovnání je cena za m² stanovena částkou :

$$36\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 46.90 \text{ m}^2 = 1\,688\,400,-\text{Kč}$$

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 1 688 400,-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.	1 208 009,-Kč
Výnosová metoda	975 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 688 400,-Kč

$$\text{CO} = (1\,208\,009 + 975\,000 + 1\,688\,400) / 3 = 1\,290\,470,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 291 000,-Kč**

(slovy : jedenmilíondvěstědevadesátjednatísícKč)

V Praze 7.10.2014

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. 2977/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2977/2014.