

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3157/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1287/17 v objektu čp. 1287/90, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1827/2, 1827/3 a 1827/4 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 16.3.2015 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 2 vyhotoveních.

V Praze 19.3.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1287/17 v objektu čp. 1287/90, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1827/2, 1827/3 a 1827/4 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1287/17
Adresa předmětu ocenění: Vršovická 1287/90
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 18.3.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7545 ze dne 11.3.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015
cenová mapa ČR 1/2015
nabídky realitních kanceláří

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.7545 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 62.30 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 1.50 m² který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky . Objekt je situovaný v ulici Vršovická v zástavbě bytových domů v sousedství s Kubánským náměstím. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Vršovická a Kubánském náměstí. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Vršovická před domem. Nejbližší metro Starostrašnická (tři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s šesti nadzemními podlažními s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou a klempířskými prvky z

pozinkovaného plechu. Fasáda objektu nová s klempířskými prvky a provedena byla výměna oken za plastová. Vstup do objektu je zajištěn plastovými dveřmi prosklenými. Zadní vchod plastové dveře s nadsvětlíkem. Podlaha zádveří chodby a podest teracové. Schody teracové. Okna plastová. Osazeny jsou hasící přístroje. Objekt je udržovaný postavený v šedesátých letech. V prvním mpodlaží objektu je prodejna maso uzeniny a potraviny.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1287/17

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	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	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

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

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 - 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	0,02
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,070$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,006$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1287/17

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže dle vymezení jednotek. Okna plastová, dveře původní dřevěné rámové do ocelových zárubní plně a prosklené, do kuchyně chybí dveřní křídlo, vstupní dveře původní hladké do ocelové zárubně. Podlahy - v pokojích parkety vyžadující repasi a broušení, v kuchyni PVC ve spíži v koupelně, WC, předsíni původní dlažba. Koupelna vybavena vanou bez umyvadla, nižší obklady bez umyvadla, WC samostatné mísa s nádržkou umístěnou v technickém prostoru bez obkladu stěn. Kuchyň vybavena standardní linkou s dřezem a plynovým sporákem (2002). Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. Bytová jednotka je v původním stavu s provedenými drobnými úpravami (obklad v koupelně a kuchyňská linka).

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 1827/2, 1827/3 a 1827/4

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 61.

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	1827/2	245,00	5 030,00	1 232 350,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1827/3	243,00	5 030,00	1 222 290,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1827/4	247,00	5 030,00	1 242 410,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					3 697 050,-

Pozemky parc.č. 1827/2, 1827/3 a 1827/4 - zjištěná cena = 3 697 050,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 1827/2, 1827/3 a 1827/4 = 3 697 050,-Kč

3 697 050,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 697 050,- 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/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,10 *	1,00 =	9,10 m ²
pokoj:	17,10 *	1,00 =	17,10 m ²
pokoj:	18,60 *	1,00 =	18,60 m ²
předsíň:	12,60 *	1,00 =	12,60 m ²
koupelna:	2,40 *	1,00 =	2,40 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
spíž:	1,50 *	1,00 =	1,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>62,30 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	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 - 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 54 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,541}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 1,070

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,541 = 23\,458,84 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,30 \text{ m}^2 * 23\,458,84 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,070 = 1\,469\,962,35 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 469 962,35 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 697 050,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 230 / 316 450

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,697\,050,- \text{ Kč} * 6\,230 / 316\,450 = 72\,784,39 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 72 784,39 Kč

Bytová jednotka č. 1287/17 - zjištěná cena = **1 542 746,74 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1287/17

1 542 746,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 542 746,70 Kč

Celkem

1 542 746,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 542 746,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1287/17

1 542 746,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 542 746,70 Kč

Celkem

1 542 746,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 542 746,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 542 750,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetčtyřicetdvatisícsedmsetpadesát 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 1/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 400,-Kč/měs.

Inzerované nabídky :

Minská	2 + 1	65 m ²	po rekonstrukci, ve 2.NP výtah, sklep, vybavený	(185,-Kč/m ²)
12 000,-Kč				
Moldavská	2 + 1	60 m ²	zařízený standardní byt v 3.NP výtah	(183,-Kč/m ²)
11 000,-Kč				
Kodaňská	2 + 1	59 m ²	po rekonstrukci, vybavený v 6.NP výtah, sklep	(169,-Kč/m ²)
10 000,-Kč				

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce

$$179,-\text{Kč} \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.85 = 152,-\text{Kč}/\text{m}^2$$

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

$$62.30 \text{ m}^2 \times 130,- \text{Kč} = 8\,099,-\text{Kč} / \text{měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 7 500,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,500,-\text{Kč} = 90\,000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 90\,000 / 8 \times 100 = 1\,125\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 125 000,-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.

Nabídkové ceny :

Jakutská	2 + 1	60 m ²	stav po částečné rekonstrukci v 2.NP s výtahem, sklep	(45 000,-Kč/m ²)
2 700 000,-Kč				

Nučická	2 + 1	59 m ²	před rekonstrukcí, v 5.NP bez výtahu, dům dobrý stav, sklep	
				1 451 000,-Kč (24 593,-Kč/m ²)
Vladivostocká	2 + 1	61 m ² ,	po rekonstrukci, ve 3.NP s výtahem, dům po rekonstrukci rozvodů, sklep	
				3 300 000,-Kč (54 098,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce 41 230,-Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 35 046,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání, včetně redukce pramenu ceny je cena oceňované bytové jednotky stanovena
32 000,-Kč/m²

$$32\,000,-\text{Kč} \times 62.30\text{ m}^2 = 1\,993\,600,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytovou jednotku 2 + 1 v Praze 10 - 2 500 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 1 993 600,-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.	1 542 747,-Kč
Výnosová metoda	1 125 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 993 600,-Kč

$$CO = (1\,542\,747 + 1\,125\,000 + 1\,993\,600) / 3 = 1\,553\,782,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 554 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsetpadesátčtyřtisícKč)

V Praze 19.3.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.7.

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. 3157/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3157/2015.