

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3222/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1293/13 v objektu čp. 1293/19, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1820/4 a 1827/8 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 8.7.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1293/13 v objektu čp. 1293/19, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1820/4 a 1827/8 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1293/13
Adresa předmětu ocenění:	Vladivostocká 1293/19
	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 5.7.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11923 ze dne 9.6.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11923 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 + 2 o velikosti 61.00 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 1.40 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v ulici Vladivostocká v zástavbě bytových domů s naproti sousedícím areálem Slavie a školkou. Jedná se o bytový dům v bloku domů začínajících u Edenu a končících u Kubánského náměstí. 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 V Olšinách a Kubánském náměstí. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici V Olšinách nebo Na Hroudě. 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 podlažími s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Žlaby nové. Fasáda objektu původní v relativně zachovalém stavu. Vstup do objektu je zajištěn předsazenými betonovými schody vyžadujícími opravu, vstupní dveře dvoukřídlé ocelové prosklené s nadsvětlíkem. Vstupní část uzavřena lítacími původními prosklenými dveřmi. Podlaha zádveří z původní dlažby. Schody teracové, podlahy teracové. Okna plastová. Osazeny jsou hydranty. Objekt je udržovaný postavený v šedesátých letech. V budově je 34 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1293/13

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

		5	
Index trhu	$I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 0,980$		

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 - 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	0,01
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
---	----	------

		11	
Index polohy	$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$		
		i = 2	

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,049$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1293/13

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém 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 do pokojů a kuchyně původní prosklené do ocelových zárubní, u dveří do kuchyně chybí kování, dveře do spíže, na WC a do koupelny rámové plné do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně s chybějící klikou z interiéru. Podlahy - v pokojích parkety s nalepeným kobercem, ve spíži, WC, kuchyni původní dlažba, v předsíni koberec a v koupelně dlažba novější. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, obklad do úrovně 1500 mm v rohové části na stropní konstrukci stopy po zatečení, WC samostatné s mísou (2009) s nádržkou umístěnou v technickém prostoru, bez obkladů stěn. Kuchyň vybavena plynovým sporákem (2011) bez kuchyňské linky a obkladu k lince. Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.

. 1820/4 a 1827/8

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
[m²]
Jedn. cena [Kč/m²]
Cena
[Kč]

§ 2 cen. mapa

zastavěná plocha a nádvoří

1820/4

257,00

5 030,00

1 292 710,-

§ 2 cen. mapa
zastavěná plocha a nádvoří

1827/8

250,00

5 030,00

1 257 500,-

Ostatní stavební pozemky - celkem

507,00

m²

2 550 210,-

Pozemky parc.

. 1820/4 a 1827/8 - zjištěná cena

=

2 550 210,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.

. 1820/4 a 1827/8	=	2 550 210,-Kč
		2 550 210,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu

=	2 550 210,- Kč
---	-----------------------

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu		koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,20	*	1,00 =	9,20 m ²
pokoj:	18,60	*	1,00 =	18,60 m ²
pokoj:	16,90	*	1,00 =	16,90 m ²
předsíň:	11,40	*	1,00 =	11,40 m ²
koupelna:	2,50	*	1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,00	*	1,00 =	1,00 m ²
spíž:	1,40	*	1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:				

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 - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - jih	III	0,03
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 - Mírně snižující cenu - chybí kuch.linka a obklad stěny	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

		9	
Index vybavení	$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,755 = \mathbf{0,687}$		

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,687 = 29\,789,69 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 61,00 \text{ m}^2 * 29\,789,69 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,070 = 1\,905\,485,60 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	1 905 485,60 Kč
---	----------	------------------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 550 210,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 610 / 20 984

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,550\,210,- \text{ Kč} * 610 / 20\,984 = 74\,134,01 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	74 134,01 Kč
Bytová jednotka č. 1293/13 - zjištěná cena	=	1 979 619,61 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1293/13	1 979 619,60 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 979 619,60 Kč

Celkem	1 979 619,60 Kč
---------------	------------------------

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	1 979 619,60 Kč
--	------------------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1293/13	1 979 619,60 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 979 619,60 Kč

Celkem	1 979 619,60 Kč
---------------	------------------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem	1 979 619,60 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>1 979 620,- Kč</u>

slovy: Jedenmiliondevětsetsedmdesátdevěttisícšestsetdvacet 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 :

Bulharská	2 + 1	60 m ²	po rekonstrukci, ve 3.NP výtah, sklep, vybavený
11 000,-Kč			(183,-Kč/m ²)
Bělocerkevská	2 + 1	63 m ²	zařízený standardní byt po částečné rekonstrukci v 6.NP výtah
8 500,-Kč			(135,-Kč/m ²)
Kodaňská	2 + 1	59 m ²	po rekonstrukci, vybavený v 6.NP výtah, sklep
10 000,-Kč			(170,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce
 $163,-\text{Kč} \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} \times 0.85 = 138,-\text{Kč/m}^2$

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

$$61.00 \text{ m}^2 \times 135,- \text{ Kč} = 8\,235,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 7 800,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,800,-\text{Kč} = 93\,600,-\text{Kč}$$

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

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 :

Ruská	2 + 1	62 m ²	v dobrém stavu v 2.NP bez výtahu, sklep
2 599 000,-Kč			(41 919,-Kč/m ²)
Jakutská	2 + 1	60 m ²	stav po částečné rekonstrukci v 2.NP bez výtahu, sklep, dům po rekonstrukci
2 700 000,-Kč			(45 000,-Kč/m ²)

Vladivostocká 2 + 1 61 m², byt po totální rekonstrukci, v 3. NP výtah, dům v dobrém stavu, sklep
3 300 000,-Kč (54 098,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce 47 006,-Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 39 955,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena částkou
37 000,-Kč/m²

$$37\,000,-\text{Kč} \times 61.00\,\text{m}^2 = 2\,257\,000,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 2 257 000,-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 199/2014 Sb.	1 979 620,-Kč	
Výnosová metoda		1 170 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 257 000,-Kč	

$$CO = (1\,979\,620 + 1\,170\,000 + 2\,257\,000) / 3 = 1\,802\,207,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 802 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionosmsetdvatisícKč)

V Praze 8.7.2015

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. 3222/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3222/2015.