

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2730/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 583/12 v objektu čp. 583/47, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1334/1 a 1334/2 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 10 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 3.1.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 583/12 v objektu čp. 583/47, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1334/1a 1334/2 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.583/12

Adresa předmětu ocenění: 28.pluku 583/47
100 00 Praha 10

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Vršovice

Počet obyvatel: 1 241 664

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **22 570,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitostmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	I	0,00
2. Vlastnické vztahy	I	0,00
3. Změny v okolí	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	I	0,00
5. Povodňové riziko	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci	I	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	I	0,00
6. Dopravní dostupnost	I	0,00
7. Hromadná doprava*	I	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I	0,00
9. Obyvatelstvo	I	0,00
10. Nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

Koeficient pp = $I_T * I_P = 1,030$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.12.2013.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11533 ze dne 3.1.2014
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

Vlastník stavby: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10, vlastnictví:
výhradní

Vlastník pozemku: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10, vlastnictví:
výhradní

Na LV č. 11533 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 nemovitosti

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 53.20 m² a balkon 1.50 m² (dle vymezení jednotek v budově). Bytový dům je rohový a je situovaný v ulici 28.pluku (vstup) a Bělocerkevská. Jedná se o zástavbu bytových domů, kde ulice Bělocerkevská je poměrně frekventovanou komunikací. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti drobné prodejny a stanice autobusem k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka naproti domu spojení na tramvaj Vršovická ulice, nejbližší metro stanice Želivská nebo Flora. V blízkosti areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlé ulici 28.pluku zvláště ve večerních hodinách omezené. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený sedmipodlažní s novým výtahem, zastřešený rovnou střechou. Stavebně technický stav objektu jako celku je průměrně udržovaný, nové plastové vstupní dveře, zvonky, podlaha v chodbě původní dlažba, schody teracové, původní břízlitová fasáda, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, provedena výměna původních oken za plastová. Objekt byl postaven v padesátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 583/12

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., a č. 340/2013 Sb a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 583/12

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně s balkonem, předsíně, koupelny, spíže, komory a WC. Okna plastová, dveře původní dřevěné plné a prosklené do dřevěných zárubní ošetřené, dveře do koupelny hladké dýhované nové, podlahy v pokoji původní parkety, v předsíni, kuchyni, spíži dlažba (kůže cca. devadesátá léta) a keramická dlažba v hyg. zázemí. Keramické obklady koupelny do úrovně dveří. WC samostatné kombi s nižšími obklady stěn. Koupelna vybavena sprchou a umyvadlem, kuchyň bez vybavení. Stavebně technický stav bytové jednotky je dobrý, provedena byla rekonstrukce v běžném standardním provedení. Objekt jako celek je průměrně udržovaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	64 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

kuchyň:	14,30 m ²
předsíň:	11,30 m ²
koupelna:	2,60 m ²
WC:	1,50 m ²
pokoj:	21,00 m ²
spíž:	0,50 m ²
komora:	2,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 53,20 m ²

Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí

balkon:	1,50 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	= 1,50 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:	= 53,20 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí:	1,50 m ² * 0,17 = 0,26 m ²
Podlahové plochy - celkem	= 53,46 m²

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 - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih do ulice 28.pluku na protější dům	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - komora a balkon	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - kuchyň bez vybavení	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

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

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,68}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,71 = \mathbf{0,783}$$

Index polohy

Název znaku	č.	P_i
1. Poloha nemovitosti v obci - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - preferované - začínající okrajová část centra	III	0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice - bytové domy, frekventovaná Bělocerkevská a křižovatka Bělocerkevská Ruská	II	-0,03
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - autobus Bělocerkevská nebo 28.pluku k metru Želivského nebo Flora	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné - v přilehlých ulicích	I	-0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T_i
--------------------	-----------	----------------------

1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na cizím pozemku - k datu ocenění pozemek v majetku obce - budoucí stav v případě prodeje v rámci legislativy (nový občanský zákoník) - bytová jednotka + spoluvlastnický podíl na pozemku	I	-0,05
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,783 * 0,960 * 0,850 = \mathbf{0,639}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,639 = 30\,398,51 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 30\,398,51 \text{ Kč/m}^2 * 53,46 \text{ m}^2 = 1\,625\,104,34 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,625\,104,34 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 583/12

1 625 104,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 625 104,30 Kč

Celkem

1 625 104,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 625 104,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 583/12

1 625 104,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 625 104,30 Kč

Celkem

1 625 104,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 625 104,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 625 100,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetdvacetpěttisícjedensto 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 2/2013 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky garsonky (1 + kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Mexická 1 + 1 56 m² stavebně upravený s vybavením, v 3.NP, výtah, vybavení standard, vytápění el.přímotop, nová okna,
9 900,-Kč/měs (177,-Kč/m²)

Tolstého 1 + 1 51 m² po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, světlý byt v 6.NP s výtahem, balkon
9 000,-Kč/měs (176,-Kč/m²)

Tolstého 1 + 1 52 m² vybavení , po rekonstrukci,nadstandard, byt ve 5.NP s výtahem
8 500,-Kč/měs (163,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 172,-Kč/m² x k_{nabídky} 0.85 = 146,-Kč/m²

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

$$53.20 + 0.75 = 53.95 \text{ m}^2 \quad x \quad 146,-\text{Kč/m}^2 = 7\,877,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
5 500,-Kč/měs.

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

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 5 500,-Kč = 66 000,-Kč

$$C_v = 66\,000 / 8 \times 100 = 825\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 825 000,-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 :

Bulharská 1 + 1 50 m², v 4.NP bez výtahu, částečné stavební úpravy, udržovaný ve standardním provedení, kuch. linka, koupelna vana a umyvadlo, vytápění WAW
1 849 000,-Kč (36 980,-Kč/m²)

Užocká 1 + 1 48 m², ve 4.NP s výtahem, k rekonstrukci, dům v dobrém stavu,
2 500 000,-Kč (52 083,-Kč/m²)

Ruská 1 + 1 58 m², ve 3.NP s výtahem, výborný stav po rekonstrukci, dům udržovaný, k bytu komora a sklep, okna plastová
2 350 000,-Kč (40 517,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 43 193,-Kč/m² x k_{nabídky(redukce pramenu ceny)} 0.85
= 36 714,-Kč/m²

$$35\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 53.95\,\text{m}^2 = 1\,888\,250,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 (KK), v Praze 10 - 2 000 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 888 250,-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 441/2013 Sb.	1 625 104,-Kč
Výnosová metoda	825 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 888 250,-Kč

$$\text{CO} = (1\,625\,104 + 825\,000 + 1\,888\,250) / 3 = 1\,446\,118,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 446 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliónčtyřistačtyřicetšesttisícKč)

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

V Praze 3.1.2014

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.51 Test.

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. 2730/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2730/2014.