

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2895/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 880/4 v objektu čp. 880/34, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1249 na katastrálním území Vršovice.

Objednatel znaleckého posudku: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

Podle stavu ke dni 1.6.2014 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 2.6.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 880/4 v objektu čp. 880/34, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1249 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.880/4
Adresa předmětu ocenění: 28. pluku 880/34
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 1.6.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11701 ze dne 2.6.2014
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2014

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 11701 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 3 + 1 o velikosti 78 m² + balkon 4.50 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 4.16 m². Objekt je situovaný v ulici 28.pluku naproti Justičního paláce Na Míčankách. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - autobus v ulici Ruská nebo 28. Pluku, tramvaj - Vršovická nebo Moskevská. Neblíží metro Flora. V blízkém dosahu je areál fakultní nemocnice Vinohrady. Občanská vybavenost dobrá - drobné obchody v docházkové vzdálenosti v ulici 28. pluku a nákupní centrum Eden dvě stanice autobusem. Bytový dům je šestipodlažní s výtahem, zděné konstrukce zastřešený nízkou sedlovou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu (nové svody). Vstupní dveře nové plastové s oknem z luxver. Schody teracové, podlahy chodeb z dlažby, okna plastová, včetně chodeb. Fasáda je poznamenána zatékáním okolo svodů a římsy u terasy. Bytový dům je užíván od roku 1950 a jeho stavebně technický stav je dobrý.

V budově je 13 bytových jednotek a 1 nebytový prostor

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 880/4

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. 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. 880/4

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží šestipodlažního zděného objektu s výtahem. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Bytová jednotka je charakterizována jako 3 + 1 a sestává ze tří pokojů, koupelny, WC, předsíně, kuchyně, spíže a balkonu. K bytové jednotce patří sklep k užívání v suterénu objektu. Okna plastová, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní plně a prosklené, podlahy v pokojích parkety (vyžadující repasi), v kuchyni, ve spíži, koupelně, předsíni a WC původní dlažba, lodžie - dlažba. V předsíni vestavěná skříň (1963), kuchyň vybavena volně stojícím plynovým sporákem (2005) bez linky a bez dřezu. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obklady stěn (1500 mm), WC samostatné s WC mísou kombi bez obkladu stěn. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a opravy. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu, běžně udržovaný.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1249

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	1249	375,00	7 580,00	2 842 500,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					2 842 500,-

Pozemek parc.č. 1249 - zjištěná cena = **2 842 500,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1249 = 2 842 500,-Kč

2 842 500,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 842 500,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

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

koeficient dle typu podlahové plochy

Pokoj:	24,00 * 1,00 =	24,00 m ²
Pokoj:	16,00 * 1,00 =	16,00 m ²
Pokoj:	13,50 * 1,00 =	13,50 m ²
Koupelna:	2,70 * 1,00 =	2,70 m ²
WC:	1,20 * 1,00 =	1,20 m ²
Předsíň:	10,80 * 1,00 =	10,80 m ²
kuchyň:	9,00 * 1,00 =	9,00 m ²
spíž:	0,80 * 1,00 =	0,80 m ²
balkon:	4,50 * 0,17 =	0,77 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		78,77 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 - 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 obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - sever a jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep k užívání, lodžie	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - bez linky pouze volně stojící plynový sporák,	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,680}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,607}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } \mathbf{I_T} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Obchodní centra	II	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	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

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,009}$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 47 572,- Kč/m² * 0,607 = 28 876,20 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 78,77 m² * 28 876,20 Kč/m² * 0,930 * 1,009 = 2 134 396,01 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 134 396,01 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 842 500,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 780 / 10 290

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 842 500,- Kč * 780 / 10 290 = 215 466,47 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 215 466,47 Kč

Bytová jednotka č. 880/4 - zjištěná cena

= 2 349 862,48 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 880/4

2 349 862,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 349 862,50 Kč

Celkem

2 349 862,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

2 349 862,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 880/4

2 349 862,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 349 862,50 Kč

Celkem

2 349 862,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

2 349 862,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 349 860,- Kč

slovy: Dvamilionytřistačtyřicetdevěttisícossmssetšedesát 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 1/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky - 3 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 800,-Kč/měs.

Kodaňská	3 + 1	75 m ²	stav dobrý, vybavený ve 2.NP s výtahem, sklep
			(150,-Kč/m ²)
Krymská	3 + 1	80 m ²	po částečné rekonstrukci, bez výtahu v 3.NP, zařízení
			(149,-Kč/m ²)
Moskevská	3 + 1	77 m ²	po částečné rekonstrukci renovovaný v 4.NP bez výtahu, spíž, plně
			zařízený
			(156,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 152,-Kč/m²
152,-Kč/m² x K (redukce pramenu ceny) 0.85 = 129,20 Kč/m²

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

$$(78 \text{ m}^2 + 2.25 \text{ m}^2) \times 120,- \text{ Kč/m}^2 = 9\,630,- \text{ Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 8 500,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 8\,500,- \text{ Kč} = 102\,000,- \text{ Kč}$$

$$C_v = 102\,000 / 8 \times 100 = 1\,275\,000,- \text{ Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 275 000,-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

Vladivostocká	3 + 1	o výměře 76 m ²	, dobrý stav, menší opravy, zvýšené 1.NP bez výtahu, sklep, objekt dobrý udržovaný stav
			2 750 000,-Kč
			(36 184,-Kč/m ²)
Bajkalská	3 + 1	o výměře 80 m ²	, po totální rekonstrukci v 5.NP s výtahem, sklep
			3 950 000,-Kč
			(49 375,-Kč/m ²)

Vršovická 3 + 1 o výměře 74 m², stav velmi dobrý, dům po rek. v 5.NP s výtahem
3 099 000,-Kč (41 878,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 42 479,- Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 36 107,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena oceňované bytové jednotky stanovena 35 000,-Kč/m².

$$35\,000,-\text{Kč} \times 80.25 \text{ m}^2 = 2\,808\,750,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytovou jednotku charakteru 3 + 1 v Praze 10 - 2 870 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 2 808 750,-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 411/2013 Sb.	2 349 863,-Kč
Výnosová metoda	1 275 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 808 750,-Kč

$$CO = (2\,349\,863 + 1\,275\,000 + 2\,808\,750) / 3 = 2\,144\,538,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 145 000,-Kč**

(slovy : dvamilionystočtyřicetpěttisícKč)

V Praze 2.6.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.8.

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. 2895/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2895/2014.