

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2890/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.1069/2 v objektu čp. 1069/15, ulice V Olšínách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1642 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 10 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 4.6.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1069/2 v objektu čp. 1069/15, ulice V Olšínách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1642 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1069/2
Adresa předmětu ocenění: V Olšínách 1069/15
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 4.6.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11601 ze dne 4.6.2014
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.11601 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 + 0 o velikosti 29.50 m² dle vymezení jednotek umístěnou v prvním nadzemním podlaží. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 1.0 m². Objekt je situovaný v ulici V Olšínách v bloku bytových domů v řadové zástavbě. V blízkém okolí se nachází bytové domy, sportovní areál Eden, Fakultní Vinohradská nemocnice a veškerá vybavenost v oblasti Kubánského náměstí a Vršovické ulice. Občanská vybavenost dobrá - nejbližší nákupní centrum Tesco tři stanice tramvají, jejíž zastávka se nachází cca. 100 m od domu. Dopravní dostupnost dobrá - druhá stanice tramvaje v ulici V Olšínách k metru Starostrašnická. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné. Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s pěti nadzemními podlažími s renovovaným výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střešou se střešní krytinou živičnou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu hrubá novější a ošetřená

nátěrem s obloženým soklem , vstupní dveře původní prosklené. Vstupní část obložena travertinovými deskami. Schody teracové, podlahy původní dlažba. Okna na chodbách dřevěná jednoduchá. Stavebně technický stav objektu je udržovaný. Stáří objektu polovina šedesátých let. V budově je 16 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1069/2

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. 1069/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, koupelny s WC, předsíně a malé předsíňky před koupelnou. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okno plastové s plastovým parapetem, vstupní dveře původní do dřevěných zárubní, dveře do koupelny chybí do malé předsíňky pouze dřevěný rám, podlaha v pokoji parkety vyžadující repasi, v předsíni parkety s PVC a v koupelně a malé předsínce PVC. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC mísou kombi, obklady stěn - odpovídá provedení sedmdesátých let. Malá předsíňka byla využívána jako kuchyňka a je zde umístěný původní dřez. V předsíni původní vestavěné skříně. Vytápění a ohřev vody dálkový (litinový radiátor). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1642

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 61.

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	1642	329,00	4 450,00	1 464 050,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					1 464 050,-

Pozemek parc.č. 1642 - zjištěná cena = 1 464 050,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1642 = 1 464 050,-Kč

1 464 050,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 464 050,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	59 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	21,30 *	1,00 =	21,30 m ²
předsíň:	4,40 *	1,00 =	4,40 m ²
koupelna s WC:	3,80 *	1,00 =	3,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			29,50 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - na jižní stranu do ulice na protější bytový dům	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana, umyvadlo a WC	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 - dálkový	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Významně snižující cenu - bez kuchyně pouze dřez v předsínce před koupelnou s WC	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 59 let:

$$s = 1 - 0,005 * 59 = \mathbf{0,705}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,705 = \mathbf{0,449}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka - po bytových jednotkách v 1.NP výrazně nižší poptávka	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

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

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 - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
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	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,999}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,449 = 21\,359,83 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 29,50 \text{ m}^2 * 21\,359,83 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 0,999 = 585\,420,93 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{585\,420,93 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 050,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 295 / 6 644

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,464\,050,- \text{ Kč} * 295 / 6\,644 = 65\,005,23 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 65\,005,23 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1069/2 - zjištěná cena} = \mathbf{650\,426,16 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1069/2 650 426,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 650 426,20 Kč

Celkem 650 426,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 650 426,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1069/2 650 426,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 650 426,20 Kč

Celkem 650 426,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 650 426,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 650 430,- Kč

slovy: Šestsetpadesáttisícčtyřistatřicet 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 1 + KK dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky :

Bulharská	1 + kk	28 m ²	po rekonstrukci v zvýšeném 1.NP bez výtahu, sklepní kóje,
8 500,-Kč/měs			(303,-Kč/m ²)
Přípotoční	1 + kk	28 m ²	dobrý stav v 5.NP s výtahem, vybavený
8 500,-Kč/m ²			(303,-Kč/m ²)
Oblouková	1 + kk	29 m ²	v dobrém stavu po část. rekonstrukci, vybavený v 7.NP, výtah
8 000,-Kč			(276-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 294,-Kč/m² x $K_{(\text{redukcepramenuceny})}$ 0.85
= 250,-Kč/m²

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

$$29.50 \text{ m}^2 \times 200,- \text{ Kč} = 5\,900,- \text{ Kč /měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 5 000,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 5 000,-Kč = 60 000,-Kč

$$Cv = 60\,000 / 8 \times 100 = 750\,000,- \text{ Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 750 000,-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 :

Sportovní	1 + kk	28 m ²	ve velmi dobrém zrekonstruovaném stavu v 1.NP, sklep , dům v dobrém stavu,	
				(51 750,-Kč/m ²)
1 449 000,-Kč				
Holandská	1 + kk	30 m ² ,	před rekonstrukcí, ve zvýšeném 1.NP výtah , sklep, dům po rekonstrukci	
				(44 000,-Kč/m ²)
1 320 000,-Kč				
Ukrajinská	1 + kk	32 m ²	po rekonstrukci, ve 4.NP výtah, stav objektu dobrý	
				(49 687,-Kč/m ²)
1 590 000,-Kč				

Průměrná cena za m² v nabídce 48 479,-Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 41 207,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena
35 000,-Kč/m²

35 000,-Kč/m² x 29.50 m² = 1 032 500,-Kč

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 (kk) v Praze 10
- 2 000 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 1 032 500,-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.	650 426,-Kč
Výnosová metoda	750 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 032 500,-Kč

CO = (650 426 + 750 000 + 1 032 500) / 3 = 810 975,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **810 975,-Kč**

(slovy : osmsetdesettisícdevětsedmdesátpětKč)

V Praze 4.6.2014

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. 2890/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2890/2014.