

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2891/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.1069/12 v objektu čp. 1069/15, ulice V Olšinách, 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 5.6.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1069/12 v objektu čp. 1069/15, ulice V Olšinách, 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. 1069/12
Adresa předmětu ocenění:	V Olšinách 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 30 m² dle vymezení jednotek umístěnou ve čtvrtém nadzemním podlaží. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 1.0 m². Objekt je situovaný v ulici V Olšinách 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 Olšinách 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 střechou 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. 1069/12

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., 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. 1069/12

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, koupelny s WC, předsíně a balkonu. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okno dřevěné špaletové, vstupní dveře původní do dřevěných zárubní, dveře do pokoje prosklené, na balkon dvojité dveře prosklené ve špaletě a dveře do koupelny dýhované do ocelové zárubně, podlaha v pokoji parkety vyžadující repasi, v předsíni PVC na betonovou mazaninu, v koupelně původní dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem sousedícím s původním dřezem, WC mísou kombi, obklady skleněné do výšky 1600 mm. V předsíni původní zavěšená vestavěná skříňka. 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:	21,00 *	1,00 =	21,00 m ²
předsíň:	4,20 *	1,00 =	4,20 m ²
koupelna s WC:	4,80 *	1,00 =	4,80 m ²
balkon:	1,50 *	0,17 =	0,26 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	30,26 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 - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - na severní stranu do vnitrobloku a balkon na východní stranu s částečným výhledem	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a 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 a balkon	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - dálkové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - bez kuchyně pouze dřez v koupelně	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 59 let:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,705 = \mathbf{0,481}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
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
---	----	------

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,960}$$

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

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

Ocenění

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená ZCU} &= ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,481 = 22\,882,13 \text{ Kč/m}^2 \\ \text{CB}_P &= PP * ZCU * I_T * I_P = 30,26 \text{ m}^2 * 22\,882,13 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 0,999 = 664\,052,01 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{664\,052,01 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 050,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 300 / 6 644

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,464\,050,- \text{ Kč} * 300 / 6\,644 = 66\,107,01 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 66\,107,01 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1069/12 - zjištěná cena} = \mathbf{730\,159,02 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1069/12

730 159,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

730 159,- Kč

Celkem

730 159,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

730 159,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1069/12

730 159,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

730 159,- Kč

Celkem

730 159,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

730 159,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

730 160,- Kč

slovy: Sedmsetřicettisícjednostošedesát 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 $294,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times K_{(\text{redukcepramenucený})} 0.85$
 $= 250,-\text{Kč}/\text{m}^2$

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

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

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.

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 5\,000,-\text{Kč} = 60\,000,-\text{Kč}$

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

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	
1 590 000,-Kč				(49 687,-Kč/m ²)

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

$$35\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 30.00\,\text{m}^2 + 0.75\,\text{m}^2 = 35\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 30.75\,\text{m}^2 = 1\,076\,250,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 1 076 250,-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.	730 159,-Kč
Výnosová metoda	750 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 076 250,-Kč

$$CO = (730\,159 + 750\,000 + 1\,076\,250) / 3 = 852\,136,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **852 136,-Kč**

(slovy : osmsetdesetpadesátdvatisícstotřicetšestKč)

V Praze 5.6.2014

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. 2891/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2891/2014.