

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2900/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 2461/12 v objektu čp. 2461/5, ulice Mrštíkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4066/3 na katastrálním území Vinohrady.

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 6.6.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 2461/12 v objektu čp. 2461/5, ulice Mrštíkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4066/3 na katastrálním území Vinohrady.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.2461/12
Adresa předmětu ocenění: Mrštíkova 2461/5
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vinohrady
Počet obyvatel: 1 246 780

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.6.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13171 ze dne 6.6.2014
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

Na LV č.13171 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 19.90 m² a balkonek 0.80 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů při ulici Mrštíkova a Nad Olšinami. Okolí domu tvoří smíšená zástavba, kterou tvoří bytové domy a rodinné domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné obchody, Billa - ulice V olšínách a vzdálenější Starostrašnická, nejbližší nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvajů z ulice V olšínách. Zastávka tramvaje cca 80 metrů v ulici V olšínách, dopravní dostupnost dobrá - docházková vzdálenost k metru Starostrašnická nebo stanice tramvajů. V blízkém okolí je komplex areálu fakultní nemocnice Vinohrady. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu okrajové části Vinohrad.

Objekt je rohovým domem zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez

výtahu, zastřešený rovnou střeou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová a dřevěná, prosvětlení schodišťového prostoru - luxvery, vstupní dveře dřevěné nové ze dvou třetin prosklené. Schody teracové, podlahy teracové. Fasáda průčelí v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech. Bytový dům obsahuje 26 bytových jednotek.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2461/12

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. 2461/12

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží pětipodlažního, podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje a nově odděleným koutem pro kuchyňskou linku, koupelny s WC, předsíně a malého balkonku. Okna plastová, dveře hladké do ocelových zárubní, dveře balkonku plastové atriové, dveře vstupní hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlaha v pokoji plovoucí laminátová, v kk, předsíni a koupelně s WC dlažba, na balkonku původní dlažba. Koupelna vybavena sprchovým koutem, WC mísou a umyvadlem s obklady stěn v části 1500 mm a v části 2000 mm. Vytápění ústřední s ohřevem vody. Stavebně technický stav bytové jednotky je po rekonstrukci ve standardním provedení. V oblasti sprchového koutu jsou na stropní konstrukci mapy po zatékání.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 4066/3 a 4066/2

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady a je oceněn 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	4066/3	173,00	4 260,00	736 980,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					736 980,-

Pozemky parc.č. 4066/3 a 4066/2 - zjištěná cena = 736 980,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 4066/3 a 4066/2 = 736 980,-Kč
736 980,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 736 980,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 2
 Stáří stavby: 54 let
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 54 703,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	15,50 *	1,00 =	15,50 m ²
předsíň:	2,20 *	1,00 =	2,20 m ²
koupelna + WC:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
balkonek:	0,80 *	0,17 =	0,14 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			20,44 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 - 1.PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 5.NP, bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - jih a východ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - sprchový kout a umyvadlo, WC mísa kombi	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - malý balkonek	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - bez kuchyně - připravené rozvody v budoucím kk	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 0 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (0 + 15) = \mathbf{0,925}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,925 = \mathbf{0,897}$$

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	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00

5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav I 1,00

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

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 - 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	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 54\,703,- \text{ Kč/m}^2 * 0,897 = 49\,068,59 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 20,44 \text{ m}^2 * 49\,068,59 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,009 = 971\,509,09 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 971 509,09 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 736 980,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 199 / 12 946

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$736\,980,- \text{ Kč} * 199 / 12\,946 = 11\,328,52 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 11 328,52 Kč

Bytová jednotka č. 2461/12 - zjištěná cena = 982 837,61 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2461/12

982 837,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

982 837,60 Kč

Celkem

982 837,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

982 837,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2461/12

982 837,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

982 837,60 Kč

Celkem

982 837,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

982 837,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

982 840,- Kč

slovy: Devětsetosmdesátdvatisícsmsetčtyřicet 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 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Sobotecká garsonka 23 m² ve 3.NP dobrý stav, vybavení , bez výtah, sklep,
9 500,-Kč/měs (413,-Kč/m²)

Irkutská 1 + kk 29 m² byt v dobrém stavu po rekonstrukci, v 4.NP , zařízený,sklep
7 000,-Kč/měs (241,-Kč/m²)

Dykova 1 + kk 25 m² v dobrém stavu, v 4.NP, sklep, výtah
6 000,-Kč/měs (240,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 298,- Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 253,-Kč/m²

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

$$20.30 \text{ m}^2 \times 260,-\text{Kč/m}^2 = 5\,278,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení 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 %

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

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

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.

Inzerované nabídky :

Mrštíkova garsonka 26 m², v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, výtah, sklepní kóje. Objekt jako celek v dobrém stavu.

1 198 000,-Kč

(46 077,-Kč/m²)

Sarajevská 1 + kk 19 m², v 3.NP s výtahem, po nadstandard rekonstrukci, dům v po rekonstrukci, sklep

1 390 000,-Kč

(73 158,-Kč/m²)

Šrobárova 1 + kk 23 m², v 4.NP, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep

1 500 000,-Kč

(65 217,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 61 484,-Kč/m² x k_{nabídky(redukce pramenu ceny)} 0.85
= 52 261,-Kč/m²

V rámci stanovení obvyklé ceny za m² je stanoveno na základě porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek.

$$50\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 20.30\text{ m}^2 = 1\,015\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + kk v Praze 10 - 1 800 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 015 000,-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 441/2013 Sb.

982 838,-Kč

Výnosová metoda

750 000,-Kč

Porovnávací metoda

1 015 000,-Kč

$$CO = (982\,838 + 750\,000 + 1\,015\,000) / 3 = 915\,946,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

číní :

916 000,-Kč

(slovy : devětsetšestnácttisícKč)

V Praze 6.6.2014

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. 2900/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2900/2014.