

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2876/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 2450/7 v objektu čp. 2450/1, ulice Mrštíkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4068 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. 2450/7 v objektu čp. 2450/1, ulice Mrštíkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4068 na katastrálním území Vinohrady.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.2450/7
Adresa předmětu ocenění: Mrštíkova 2450/1
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. 13081 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.13081 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 56.60 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.50 m². Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů při ulici Mrštíkova. 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 tramvají z ulice V olšínách. Zastávka tramvaje cca 80 metrů v ulici V olšínách, dopravní dostupnost dobrá - docházková vzdálenost k metru Starostrašnická nebo stanice tramvají. 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 zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený

rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová a plastová. Vstupní dveře plastové z poloviny prosklené. Vstupní chodba uzavřena tzv. původními lítacími prosklenými dveřmi. Schody kamenné, podlahy teracové. Fasáda průčelí v dobrém stavu s potřebnými drobnými opravami a opravou soklové části. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v padesátých letech. Bytový dům obsahuje 17 bytových jednotek a dvě nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2450/7

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. 2450/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží, podsklepeného čtyřpodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, koupelny, předsíně a spíže. Okna dřevěná špaletová, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní, dveře vstupní hladké do dřevěné zárubně původní. Podlaha v pokoji parkety vyžadující repasy a renovaci, v kuchyni PVC, předsíni, WC a koupelně teraco a ve spíži betonová mazanina. V předsíni původní vestavěná skříňka pod stropní konstrukcí. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s novějšími obklady. WC samostatné mísa kombi, nízké obklady. Kuchyň vybavena plechovou linkou s dřezem, plynovým sporákem (2003) bez digestoře. Vytápění WAW (2004) s ohřevem vody karmou (2011). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 4068

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	4068	437,00	4 260,00	1 861 620,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					1 861 620,-

Pozemky parc.č. 4068 - zjištěná cena = 1 861 620,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 4068 = 1 861 620,-Kč

1 861 620,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 861 620,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 2
Stáří stavby:	64 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	54 703,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	18,10 * 1,00 =	18,10 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	20,70 * 1,00 =	20,70 m ²
předsíň:	10,60 * 1,00 =	10,60 m ²
koupelna:	5,50 * 1,00 =	5,50 m ²
spíž:	0,70 * 1,00 =	0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		56,60 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 - 2.NP , bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana a umyvadlo , WC samostatné	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 - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 64 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,473}$$

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	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

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

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 - 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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 54\,703,- \text{ Kč/m}^2 * 0,473 = 25\,874,52 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 56,60 \text{ m}^2 * 25\,874,52 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 1,009 = 1\,374\,240,83 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,374\,240,83 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 861 620,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 566 / 11 120

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,861\,620,- \text{ Kč} * 566 / 11\,120 = 94\,755,12 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 94\,755,12 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 2450/7 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,468\,995,95 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2450/7 1 468 995,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 468 995,90 Kč

Celkem 1 468 995,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 468 995,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2450/7 1 468 995,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 468 995,90 Kč

Celkem 1 468 995,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 468 995,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 469 000,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistašedesátdevět tisíc 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 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Ruská 1 + 1 58 m² ve 3.NP výtah, udržovaný, vybavení standard, sklep,
8 000,-Kč/měs (138,-Kč/m²)

Mrštíkova 1+1 57 m² byt v dobrém stavu po částečné rekonstrukci, v 2.NP ,
zařízený,sklep
7 000,-Kč/měs (123,-Kč/m²)

Velehradská 1 + 1 55 m² v dobrém stavu, zařízený, v 4.NP, sklep, výtah
11 100,-Kč/měs (202,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 154 Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 131,-Kč/m²

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

$$56.60 \text{ m}^2 \times 130,-\text{Kč/m}^2 = 7\,358,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 400,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6\,400,-\text{Kč} = 76\,800,-\text{Kč}$$

$$Cv = 76\,800 / 8 \times 100 = 960\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 960 000,-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 :

Ruská 1 + 1 62 m², v 4.NP bez výtahu, původní udržovaný stav, sklepní kóje. Objekt jako celek v dobrém stavu.

2 699 000,-Kč

(43 532,-Kč/m²)

Francouzská 1 + 1 50 m², v 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep

2 600 000,-Kč

(52 000,-Kč/m²)

Pod Rapidem 1 + 1 54 m², v 2.NP, po částečné rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep

2 750 000,-Kč

(50 926,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 48 819,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 41 496,-Kč

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

$$40\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 56.60\text{ m}^2 = 2\,264\,600,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 2 264 600,-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.

1 468 996,-Kč

Výnosová metoda

960 000,-Kč

Porovnávací metoda

2 264 600,-Kč

$$\text{CO} = (1\,468\,996 + 960\,000 + 2\,264\,600) / 3 = 1\,564\,532,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 560 000,-Kč**

(slovy :jedenmilionpětsetšedesáttisícKč)

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. 2876/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2876/2014.