

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2877/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 2450/15 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 11 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 7.6.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 2450/15 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.2450/15
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 3 + 1 o velikosti 75.50 m² + terasa 31.30 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.50 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. lítacími prosklenými původními 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. 2450/15

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. 2450/15

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží, podsklepeného čtyřpodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, WC, koupelny, předsíně a terasy dle vymezení jednotek. Ve skutečnosti dva pokoje a obývací pokoj s kuchyňským koutem a příslušenstvím. Okna ve dvou pokojích dřevěná špaletová a v obývacím pokoji plastová s atriovými dveřmi na terasu, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní plně a prosklené, dveře vstupní hladké z interiéru polepené jekorem a osazenou bezpečnostní závorou. Podlaha ve dvou pokojích parkety (vrzající) v obývacím pokoji plovoucí laminátová podlaha a v kk dlažba. Podlaha v koupelně a WC dlažba v předsíni travertinová dlažba. Na terase je nově položena hydroizolační fólie. Koupelna vybavena vanou se zástěnou, umyvadlo chybí, WC samostatné s WC mísou kombi, bidetem a malým umyvadlem, obklady stěn do výšky 2300 mm. Kuchyň vybavena starší linkou bez vrchních skříněk s plastovým dřezem, plynovým sporákem a digestoří. Vytápění etážové s plynovým zavěšeným kotlem umístěným v koupelně s ohřevem vody. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší 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:	11,90 *	1,00 =	11,90 m ²
WC:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
pokoj:	27,30 *	1,00 =	27,30 m ²
pokoj:	11,00 *	1,00 =	11,00 m ²
pokoj:	12,10 *	1,00 =	12,10 m ²
předsíň:	8,20 *	1,00 =	8,20 m ²
koupelna:	3,60 *	1,00 =	3,60 m ²
terasa:	31,30 *	0,17 =	5,32 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			80,82 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 - 4.NP , bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - západ a jih	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana se zástěnou , WC samostatné s umyvadlem a bidetem	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada - sklep k užívání a terasa	IV	0,04
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí umyvadlo, opotřebovaná linka	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 64 let:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,690 = \mathbf{0,657}$$

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

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 54\,703,- \text{ Kč/m}^2 * 0,657 = 35\,939,87 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 80,82 \text{ m}^2 * 35\,939,87 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 1,009 = 2\,725\,646,08 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,725\,646,08 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 861 620,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 755 / 11 120

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 861 620,- Kč * 755 / 11 120 = 126 395,96 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 126 395,96 Kč

Bytová jednotka č. 2450/15 - zjištěná cena

= 2 852 042,04 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2450/15

2 852 042,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 852 042,- Kč

Celkem

2 852 042,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

2 852 042,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2450/15

2 852 042,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 852 042,- Kč

Celkem

2 852 042,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

2 852 042,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 852 040,- Kč

slovy: Dvamilionyošmsetpadesátdvatisícčtyřicet 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.

Inzerované nabídky pronájmů :

Slezská 3 + 1 95 m² ve 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, vybavený, sklep, balkon
17 000,-Kč/měs (179,-Kč/m²)

Ruská 3 + 1 79 m² byt v dobrém stavu po částečné rekonstrukci, v 4.NP, zařízený,sklep,
balkon
14 000,-Kč/měs (177,-Kč/m²)

Francouzská 3 + 1 109 m² po rekonstrukci, zařízený, v 1.NP, sklep, bez výtahu
19 500,-Kč/měs (179,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 178 Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 151,-Kč/m²

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

$$75.50 + 31.30/2 = 91.15 \text{ m}^2 \times 120,-\text{Kč/m}^2 = 10\,938,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický
stav a vybavení je stanoven částkou 10 000,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 10\,000,-\text{Kč} = 120\,000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 120\,000 / 8 \times 100 = 1\,500\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 500 000,-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 :

Na Míčankách 3 + kk 118 m², v 5.NP nový výtah, po rekonstrukci, terasa, sklepní kóje. Objekt jako celek v dobrém stavu.

5 750 000,-Kč

(48 728,-Kč/m²)

Moskevská 3 + kk 102 m², v 5.NP s výtahem po rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep, terasa

4 300 000,-Kč

(42 157,-Kč/m²)

Pod Rapidem 3 + 1 74 m², v 4.NP, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep, lodžie, výtah

3 390 000,-Kč

(45 810,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 45 565,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 38 730,-Kč

Obvyklá cena za m² je stanovena na základě porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek.

$$34\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 91.15 \text{ m}^2 = 3\,099\,100,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 3 099 100,-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.

2 852 042,-Kč

Výnosová metoda

1 500 000,-Kč

Porovnávací metoda

3 099 100,-Kč

$$\text{CO} = (2\,852\,042 + 1\,500\,000 + 3\,099\,100) / 3 = 2\,483\,714,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 484 000,-Kč**

(slovy :dvamilionyčtyřistaosmdesátčtyřitisícKč)

V Praze 7.6.2014

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. 2877/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2877/2014.