

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2951/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 42/20 v objektu čp. 42/29, ulice Smolenská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 73 na katastrálním území Vršovice.

Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 26.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 42/20 v objektu čp. 42/29, ulice Smolenská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 73 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.42/20
Adresa předmětu ocenění: Smolenská 42/29
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 25.10.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12028 ze dne 16.10.2014
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.12028 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 nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 54.50 m² + terasa o velikosti 32 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep o velikosti 4.50 m² k užívání a není tedy započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je rohový se vstupem u ulice Smolenská situovaný v řadové zástavbě. Jedná se o zástavbu bytových domů. V blízkém sousedství se nachází Vršovický zámek s parkovou úpravou, Heroldovy sady, frekventovaná Moskevská ulice, bytové domy a zástavba činžovními vilami. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Moskevská, nejbližší nákupní centrum Flora. Zastávka tramvaje Moskevská, autobus v ulici Francouzská, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu navazující na centrum.

Objekt je zděné konstrukce se sedmi podlažními, s novým výtahem, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní část je uzavřena lítacími původními prosklenými dveřmi. Okna původní dřevěná špaletová a zdvojená, na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře ocelové prosklené, schody teracové, podlaha teracová. Finální vrstvu vnějšího pláště tvoří keramický obklad Rako. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v padesátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 42/20

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., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka – terasa	III	0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - členění bytu neodpovídá prohlášení vlastníka	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,010}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	I	0,02
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 k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,061$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 42/20

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v sedmém nadzemním podlaží zděného sedmipodlažního objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a terasy. Dle skutečného stavu je jednotka řešena - dva pokoje, předsíň, WC, koupelna s kuchyní a spíž, terasa. Koupelna s kuchyňským koutem je průchozí mezi dvěma pokoji. Okna dřevěná špaletová, dveře na terasu dvojité prosklené, dveře původní hladké a prosklené do ocelových zárubní. Vstupní dveře dřevěné rámové do ocelové zárubně. Podlaha v předsíni a WC teracová, pokoj PVC na osb desky špatně položené, pokoj na severní stranu PVC, spíž původní dlažba, podlaha terasy opatřena hydroizolační vrstvou, která je popraskaná a místy chybějící. Koupelna vybavena umyvadlem a nezabudovanou vanou na nohách s obklady stěn, plechovým dřezem a plynovým sporákem (1998). WC mísa s nádržkou, bez obkladů. Vytápění ústřední, ohřev vody PO Mora (2006). Stavebně technický stav bytové jednotky : bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 73

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 60.

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	73	545,00	7 000,00	3 815 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					3 815 000,-

Pozemek parc.č. 73 - zjištěná cena = 3 815 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 73	=	3 815 000,-Kč
		<hr/>
		3 815 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 815 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	64 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	15,40 * 1,00 =	15,40 m ²
předsíň:	3,70 * 1,00 =	3,70 m ²
koupelna:	6,80 * 1,00 =	6,80 m ²
WC:	1,40 * 1,00 =	1,40 m ²
pokoj:	27,20 * 1,00 =	27,20 m ²
terasa:	32 * 0,17 =	5,44 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		59,94 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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 7.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - sever kuchyně a jih pokoj	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, 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 - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - kuchyň v koupelně	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 64 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,601}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,010

Index polohy pozemku I_P = 1,050

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,601 = 26\,060,56 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 59,94 \text{ m}^2 * 26\,060,56 \text{ Kč/m}^2 * 1,010 * 1,050 = 1\,656\,575,20 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 656 575,20 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 815 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 545 / 20 743

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,815\,000,- \text{ Kč} * 545 / 20\,743 = 100\,235,02 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 100 235,02 Kč

Bytová jednotka č. 42/20 - zjištěná cena = **1 756 810,22 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 42/20

1 756 810,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 756 810,20 Kč

Celkem

1 756 810,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 756 810,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 42/20

1 756 810,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 756 810,20 Kč

Celkem

1 756 810,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 756 810,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 756 810,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetpadesátšesttisícsmsetdeset 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 2/2014 - 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 :

Mexická 1 + 1 56 m², v dobrém udržovaném stavu po částečné rek., v 3NP, vybavení částečně standard, sklep, výtah
9 900,-Kč/měs (177,-Kč/m²)

Tolstého 1 + 1 52 m² byt po rekonstrukci, balkon, se základním vybavením v 6.NP, výtah, sklep,
8 500,-Kč/měs (163,-Kč/m²)

Volyňská 2 + kk 54 m² + balkon s výhledem po rekonstrukci, základní vybavení, v 5.NP, sklep
12 500,-Kč/měs (232,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 191,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 162,-Kč/m²

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

$$54.50 \text{ m}^2 + 32 \text{ m}^2 / 2 = 70.5 \text{ m}^2 \times 150, -\text{Kč/m}^2 = 10\,575, -\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 9 500,-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 9 500,-Kč = 114 000,-Kč

$$Cv = 114\,000 / 8 \times 100 = 1\,425\,000, -\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 425 000,-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 78 m² z toho 29 m² terasa, 4.Np bez výtahu, po rekonstrukci , sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu po rekonstrukci
3 190 000,-Kč (50 635,-Kč/m²)

Novgorodská 2 + kk 51 m² s možnou výstavbou terasy, v 5.NP , po rekonstrukci v roce 2010, dům v dobrém stavu, sklep
2 300 000,-Kč (45 098,-Kč/m²)

Bělocerkevská 2 + kk 50 m² + terasa 5 m² , v 5.NP, kompletně zrekonstruovaný, k bytu sklep, výtah
2 700 000,-Kč (46 957,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 47 563,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 40 429,-Kč/m²

$$39 500,-Kč/m^2 \times 70.50 m^2 = 2 784 750,-Kč$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 v Praze 10 - 1 950 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 784 750,-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 199/2014 Sb.	1 756 810,-Kč
Výnosová metoda	1 425 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 784 750,-Kč

$$CO = (1 756 810 + 1 425 000 + 2 784 750) / 3 = 1 988 853,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 989 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondevětsetosmdesátdevěttisícKč)

V Praze 26.10.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.17.

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. 2951/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2951/2014.