

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3190/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 2461/10 v objektu čp. 2461/5, ulice Mrštíkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4066/3 a 4066/2 na katastrálním území Vinohrady.

Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí

Podle stavu ke dni 15.6.2015 znalecký posudek vypracovala :

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 dvou vyhotoveních.

V Praze 18.6.2015

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 a 4066/2 na katastrálním území Vinohrady.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.2461/10
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: 1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.6.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13171 ze dne 9.6.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015
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 nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 45 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 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 fakulní 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 střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová a dřevěná, prosvětlení schodišťového prostoru - luxvery, vstupní dveře dřevěné ze dvou třetin prosklené drátěným sklem. Schody teracové, podlahy teracové. Fasáda průčelí břízolitová 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. 2461/10

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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 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 nižší než nabídka	I	-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 - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

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 - Okrajové části obce	III	-0,05
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	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,960}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2461/10

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny a WC. Okna plastová, dveře do pokoje prosklené dvoukřídlé do ocelové zárubně, dveře do kuchyně chybí pouze ocelová zárubeň, dveře do koupelny a WC hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlaha v pokoji, kuchyni, WC a koupelně PVC, v předsíni jekor. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižšími původními obklady stěn, WC mísou s nádržkou umístěnou v technickém prostoru s dřevěným obkladem ošetřeným nátěrem (nižší). Kuchyň vybavena původní ošetřenou linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem s původními obklady. V předsíni původní vestavená skříň, rohová skříň a skříň. Vytápění ústřední s ohřevem vody, radiátory litinové. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a modernizaci, v koupelně známky po zatečení. 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 2015 mapový list č. 61.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

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,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	4066/2	223,00	4 260,00	949 980,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			396,00 m ²		1 686 960,-

Pozemky parc.č. 4066/3 a 4066/2 - zjištěná cena = 1 686 960,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 4066/3 a 4066/2 = 1 686 960,-Kč

1 686 960,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 686 960,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 2
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	56 068,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	20,10 *	1,00 =	20,10 m ²
předsíň:	8,60 *	1,00 =	8,60 m ²
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
kuchyň:	12,50 *	1,00 =	12,50 m ²
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>45,00 m²</u>

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 - částečný výhled - východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana a umyvadlo, samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
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 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,504}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku I_P = 0,990

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} * \text{I}_V = 56\,068,- \text{ Kč/m}^2 * 0,504 = 28\,258,27 \text{ Kč/m}^2$$
$$\text{CB}_P = \text{PP} * \text{ZCU} * \text{I}_T * \text{I}_P = 45,00 \text{ m}^2 * 28\,258,27 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 0,990 = 1\,221\,138,75 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 221 138,75 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 686 960,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 450 / 12 946

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 686 960,- Kč * 450 / 12 946 = 58 638,34 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 58 638,34 Kč

Bytová jednotka č. 2461/10 - zjištěná cena = **1 279 777,09 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2461/10

1 279 777,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 279 777,10 Kč

Celkem

1 279 777,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 279 777,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2461/10

1 279 777,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 279 777,10 Kč

Celkem

1 279 777,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 279 777,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 279 780,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěsedmdesátdevěttisícsedmsetosmdesát 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 /2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Ruská	1 + 1	41 m ²	ve 2.NP dobrý stav po rekonstrukci, vybavení, bez výtahu, sklep,	
				(266,-Kč/m ²)
Francouzská	1 + 1	40 m ²	byt v dobrém stavu po částečné rekonstrukci, v 2.NP, zařízený, sklep	
				(250,-Kč/m ²)
Šmilovského	1 + 1	50 m ²	v dobrém stavu po rekonstrukci, v 2.NP, sklep, výtah	
				(260,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 259,- Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 220,-Kč/m²

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

$$45 \text{ m}^2 \times 180, -\text{Kč/m}^2 = 8\,100, -\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 600,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,600, -\text{Kč} = 91\,200, -\text{Kč}$$

$$Cv = 91\,200 / 8 \times 100 = 1\,140\,000, -\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 140 000,-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 :

Norská (Vin) 1 + 1 44 m², v 2.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, sklepní kóje. Objekt jako celek v dobrém stavu.
2 799 000,-Kč (63 614,-Kč/m²)

Slezská 1 + 1 42 m², v 2.NP s výtahem, před rekonstrukcí, dům v dobrém stavu, sklep

2 280 000,-Kč

(54 286,-Kč/m²)

Ruská 1 + 1 49 m², v 1.NP s výtahem, původní stav, dům v dobrém stavu, sklep

2 100 000,-Kč

(42 857,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 53 586,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 45 548,-Kč

V rámci stanovení obvyklé ceny za m² bytové jednotky je ovlivněno porovnáním jednotlivých faktorů , včetně stavebně technického stavu.

$$42\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 45\,\text{m}^2 = 1\,890\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 (kk) v Praze 10 - 2 000 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 890 000,-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 199/2014 Sb.

1 279 777,-Kč

Výnosová metoda

1 140 000,-Kč

Porovnávací metoda

1 890 000,-Kč

$$CO = (1\,279\,777 + 1\,140\,000 + 1\,890\,000) / 3 = 1\,436\,592,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 437 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliončtyřístatřicetsedmtisícKč)

V Praze 18.6.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.11.

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. 3190/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3190/2015.