

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2729/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 583/11 v objektu čp. 583/47, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1334/1 a 1334/2 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 10 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 3.1.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 583/11 v objektu čp. 583/47, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1334/1a 1334/2 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 583/11

Adresa předmětu ocenění: 28.pluku 583/47
100 00 Praha 10

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Vršovice

Počet obyvatel: 1 241 664

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **22 570,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitostmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	I	0,00
2. Vlastnické vztahy	I	0,00
3. Změny v okolí	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	I	0,00
5. Povodňové riziko	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci	I	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	I	0,00
6. Dopravní dostupnost	I	0,00
7. Hromadná doprava*	I	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I	0,00
9. Obyvatelstvo	I	0,00
10. Nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

Koeficient pp = $I_T * I_P = 1,030$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.12.2013.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11533 ze dne 9.1.2014
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. 11533 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 dle vymezení jednotek v budově 31.70 m². Bytový dům je rohový a je situovaný v ulici 28.pluku (vstup) a Bělocerkevská. Jedná se o zástavbu bytových domů, kde ulice Bělocerkevská je poměrně frekventovanou komunikací. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti drobné prodejny a stanici autobusem k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka naproti domu spojení na tramvaj Vršovická ulice, nejbližší metro stanice Želivská nebo Flora. V blízkosti areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlé ulici 28.pluku zvláště ve večerních hodinách omezené. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený sedmipodlažní s novým výtahem, zastřešený rovnou střechou. Stavebně technický stav objektu jako celku je průměrně udržovaný, nové plastové vstupní dveře, zvonky, podlaha v chodbě původní dlažba, schody teracové, původní břizolitová fasáda, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, provedena výměna původních oken za plastová. Objekt byl postaven v padesátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 583/11

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., a 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. 583/11

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, která byla využívána jako kuchyň a koupelna s WC. Okna plastová, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní, dveře do pokoje chybí, dveře hygienického zázemí zatahovací, podlahy v pokoji parkety vyžadující údržbu, v předsíni původní dlažba a hyg. zázemí dlažba. V koupelně vana, umyvadlo a WC s nádržkou. Kuchyň nahrazena umístěnou linkou v předsíni - skříňka s dřezem. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje drobné stavební úpravy a opravy. Objekt jako celek je průměrně udržovaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	64 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

pokoj:	20,00 m ²
předsíň:	7,70 m ²
koupelna s WC:	4,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 31,70 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih do ulice 28.pluku	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, 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 - Významně snižující cenu - zbývající části kuchyňské linky v předsíni pouze dřez ve skříňce	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:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,68}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,607}$$

Index polohy

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - preferované - začínající okrajová část centra	III	0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice - bytové domy, frekventovaná Bělocerkevská a křižovatka Bělocerkevská Ruská	II	-0,03
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - autobus Bělocerkevská nebo 28.pluku k metru Želivského nebo Flora	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné - v přilehlých ulicích	I	-0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na cizím pozemku - k datu ocenění pozemek v majetku obce - budoucí stav v případě prodeje v rámci legislativy (nový občanský zákoník) - bytová jednotka + spoluvlastnický podíl na pozemku.	I	-0,05
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,607 * 0,960 * 0,850 = \mathbf{0,495}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená CU} = \text{IPC} * \text{I} = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,495 = 23\,548,14 \text{ Kč/m}^2$$
$$\text{CP} = \text{CU} * \text{PP} = 23\,548,14 \text{ Kč/m}^2 * 31,70 \text{ m}^2 = 746\,476,04 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **746 476,04 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 583/11

746 476,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

746 476,- Kč

Celkem

746 476,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

746 476,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 583/11

746 476,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

746 476,- Kč

Celkem

746 476,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

746 476,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

746 480,- Kč

slovy: Sedmsetčtyřicetšesttisícčtyřistaosmdesát 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 2/2013 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky garsonky dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

28.pluku garsonka	30 m ²	vybavení, po renovaci v roce 2012, ve 4.NP, výtah, vybavení standard	
			7 100,-Kč/měs (236,-Kč/m ²)
28.pluku garsonka	30 m ²	po kompletní rekonstrukci, vybavena, světlý byt ve 2.NP, výtah	
			6 900,-Kč/měs (230,-Kč/m ²)
Norská garsonka	29 m ²	vybavení standard, v dobrém stavu, světlý byt ve 4.NP	
			6 500,-Kč/měs (224,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 230,-Kč/m² x k_{nabídky} 0.85 = 195.50 Kč/m²

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

$$31.70 \text{ m}^2 \times 190,-\text{Kč/m}^2 = 6\,023,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 4 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 4\,500,-\text{Kč} = 54\,000,-\text{Kč}$$

$$C_v = 54\,000 / 8 \times 100 = 675\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 675 000,-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 :

Holandská 1 + kk 30 m², v 1.NP bez výtahu, původní udržovaný, dům po rekonstrukci,
1 330 000,-Kč (44 333,-Kč/m²)

K louži 1 + kk 27 m², ve 4.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci,dobrý stav, dům
udržovaný
1 300 000,-Kč (48 148,-Kč/m²)

Na louži garsonka 25 m² , ve 2.NP s výtahem, po rekonstrukci, dům udržovaný
1 399 000,-Kč (55 960,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 49 480,-Kč/m² x k_{nabídky(redukce pramenu ceny)} 0.85
= 42 058,-Kč/m²

Nutné je podotknout, že tyto ceny jsou nabídkové, tudíž nadhodnocené.

$$40\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 31.70\text{ m}^2 = 1\,268\,000,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 268 000,-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.	746 476,-Kč
Výnosová metoda	675 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 268 000,-Kč

$$CO = (746\,476 + 675\,000 + 1\,268\,000) / 3 = 896\,492,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

896 000,-Kč

(slovy : osmsetdevadesátšesttisícKč)

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

V Praze 3.1.2014

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.1.51 Test.

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. 2729/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2729/2014.