

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2731/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 583/13 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 4.1.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 583/13 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.583/13

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 3.1.2014
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 + 1 o velikosti 44.50 m² a balkon 1.50 m² dle vymezení jednotek v budově. 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 stanice 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. 583/13

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. 583/13

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně s balkonem, předsíně, koupelny, spíže a WC. K bytové jednotce patří sklepní kóje umístěná v suterénu objektu. Okna plastová, dveře původní dřevěné plné a prosklené, podlahy v pokoji původní parkety se sparami (nutná výměna nebo repase s broušením), v předsíni, kuchyni, spíži, WC a koupelně původní dlažba. Keramické obklady koupelny a WC novější s vanou a umyvadlem. WC samostatné kombi s nižšími obklady stěn. Kuchyň vybavena plechovou linkou s dřezem a plynovým sporákem bez digestoře. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy. Provedeny byly obklady stěn hygienického zázemí a zařizovacích předmětů ve standardním provedení, podlaha v předsíni vykazuje pohyb vzhledem k položení na stávající prkennou podlahu. 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

kuchyň:	14,00 m ²
předsíň:	7,30 m ²
koupelna:	2,80 m ²
WC:	1,40 m ²
pokoj:	18,00 m ²
spíž:	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 44,50 m ²

Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí

balkon:	1,50 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	= 1,50 m ²

Podlahové plochy prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů

sklep:	2,00 m ²
Podlahové pl. prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů - celkem:	= 2,00 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:	= 44,50 m ²
-----------------------------------	------------------------

Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí:	1,50m ² * 0,17	=	0,26 m ²
Započítaná podlahová plocha prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů:	2,00 m ² * 0,80	=	1,60 m ²
Podlahové plochy – celkem		=	46,36 m²

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 - Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
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, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep a balkon	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Významně snižující cenu - plechová linka s dřezem a plynovým sporákem bez digestoře	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 64 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,68 = \mathbf{0,601}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,601 * 0,960 * 0,850 = \mathbf{0,490}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,490 = 23\,310,28 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 23\,310,28 \text{ Kč/m}^2 * 46,36 \text{ m}^2 = 1\,080\,664,58 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,080\,664,58 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 583/13

1 080 664,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 080 664,60 Kč

Celkem

1 080 664,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 080 664,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 583/13

1 080 664,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 080 664,60 Kč

Celkem

1 080 664,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 080 664,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 080 670,- Kč

slovy: Jedenmiliónosmdesáttisícšestsetšedmdesát 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 1 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Žitomířská 1 + 1 45 m² stavebně upravený s vybavením, v 2.NP, bez výtahu, vybavení standard, vytápění el.přímotop, koupelna s WC - sprcha, WC a umyvadlo,
8 500,-Kč/měs (189,-Kč/m²)

28.pluku 1 + 1 47 m² po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, světlý byt v 3.NP s výtahem, sklep, topení WAW
8 900,-Kč/měs (189,-Kč/m²)

Tolstého 1 + 1 47 m² vybavení ,stav dobrý, byt ve 6.NP s výtahem, nová kuchyňská linka, okna plastová, topené el. přímotop
9 500,-Kč/měs (202,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 193,-Kč/m² x k_{nabídky} 0.85 = 165,-Kč/m²

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

$44.50 + 0.75 = 45.25 \text{ m}^2 \times 160,-\text{Kč/m}^2 = 7\,240,-\text{Kč/měs}$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 5 000,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra \% kapitalizace} \times 100 \%$

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 5\,000,-\text{Kč} = 60\,000,-\text{Kč}$

$C_v = 60\,000 / 8 \times 100 = 750\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 750 000,-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 :

Krymská 1 + kk 45 m², v 5.NP s výtahem, po totální rekonstrukci, kuch. linka, koupelna s WC a bidetem, sklep
2 500 000,-Kč (55 555,-Kč/m²)

Užocká 1 + 1 48 m², ve 4.NP s výtahem, k rekonstrukci, dům v dobrém stavu,
2 500 000,-Kč (52 083,-Kč/m²)

Ruská 1 + 1 44 m², ve 2.NP s výtahem, původní udržovaný stav, dům zrekonstruovaný, k bytu komora a sklep, okna plastová
2 080 000,-Kč (47 272,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 51 636,-Kč/m² x k_{nabídky(redukce pramenu ceny)} 0.85
= 43 891,-Kč/m²

$$40\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 45.25\text{ m}^2 = 1\,810\,000,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 810 000,-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.	1 080 665,-Kč
Výnosová metoda	750 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 810 000,-Kč

CO = (1 080 665 + 750 000 + 1 810 000) / 3 = 1 213 555,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 214 000,-Kč**
(slovy : jedenmiliondvěstěčtrnácttisícKč)

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

V Praze 4.1.2014

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. 2731/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2731/2014.