

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2732/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 583/18 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. 583/18 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.583/18

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 + 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 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. 583/18

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. 583/18

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně s balkonem, předsíně, koupelny, spíže a WC. Okna plastová, dveře původní dřevěné plné a prosklené, podlahy v pokoji původní parkety ve špatném stavu, v předsíni, kuchyni, spíži, WC a koupelně původní dlažba. Keramické obklady koupelny původní skleněné s vanou a umyvadlem, WC samostatné - mísa s nádržkou, chybí obklad stěn. Kuchyň vybavena skříňkou s původním dřezem a plynovým sporákem bez digestoře. V předsíni původní dřevěná šatní skříň již ve stavu nepoužitelnosti. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci. 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

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	44,50 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí:	1,50m ² * 0,17	= 0,26 m ²
Podlahové plochy – celkem		= 44,76 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10

- zděná		
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 - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled – jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - 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 - balkon	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Mírně snižující cenu - původní dřez bez linky a plynový sporák bez digestoře	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 64 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,68 = \mathbf{0,296}$$

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 v případě prodeje v rámci legislativy (nový	I	-0,05

občanský zákoník) - bytová jednotka + spoluvlastnický podíl na pozemku.

3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu II 0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,296 * 0,960 * 0,850 = \mathbf{0,242}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,242 = 11\,512,42 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 11\,512,42 \text{ Kč/m}^2 * 44,76 \text{ m}^2 = 515\,295,92 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 515 295,92 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 583/18

515 295,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

515 295,90 Kč

Celkem

515 295,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

515 295,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 583/18

515 295,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

515 295,90 Kč

Celkem

515 295,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

515 295,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

515 300,- Kč

slovy: Pětsetpatnácttisíctřista 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) .

$$44.50 + 0.75 = 45.25 \text{ m}^2 \times 150,-\text{Kč/m}^2 = 6\,788,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 000,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 4\,000,-\text{Kč} = 48\,000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 48\,000 / 8 \times 100 = 600\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 600 000,-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

S ohledem na stavebně technický stav bytové jednotky je cena za m² stanovena částkou :

$$38\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 45.25\text{ m}^2 = 1\,719\,500,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 719 500,-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.	515 296,-Kč
Výnosová metoda	600 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 719 500,-Kč

$$CO = (515\,296 + 600\,000 + 1\,719\,500) / 3 = 944\,932,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **945 000,-Kč**

(slovy : devětsetčtyřicetpěttisícKč)

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. 2732/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2732/2014.