

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2741/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 995/11 v objektu čp. 995/18, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 684 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 8.1.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 995/11 v objektu čp. 995/18, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 684 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.995/11

Adresa předmětu ocenění: Slovinská 995/18
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. 11523 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.11523 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 53.50 m² + balkon 3 m² dle vymezení jednotek v budově . Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Slovinská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se sedmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je dvacet bytových jednotek. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní, schody teracové, podlahy teracové. Fasáda opravena a ošetřena nátěrem. Stavebně technický stav objektu s průměrnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 995/11

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. 995/11

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, spíže a WC, balkonu. Okna dřevěná špaletová, dveře původní dřevěné plné a prosklené, podlahy v pokoji parkety, v kuchyni PVC a ve spíži, koupelně a WC dlažba. Podlaha předsíně z dřevotřískových desek. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou. WC s nádržkou samostatné s keramickými nízkými obklady. Kuchyňská linka starší s dřezem a plynovým sporákem. Ohřev vody karmou, vytápění WAW (pokoj) v kuchyni chybí. V bytové jednotce byly provedeny drobné stavební úpravy (cca 80 léta). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje částečnou rekonstrukci a opravy.

Ocenění příslušenství jednotky - pozemky

Pozemek parc.č. 684

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	684	349,00	7 000,00	2 443 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					2 443 000,-

Pozemek parc.č. 684 - zjištěná cena = 2 443 000,- Kč

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky

Pozemek parc.č. 684 = 2 443 000,- Kč
2 443 000,- Kč

Cena příslušenství - celkem = 2 443 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

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:	21,00 m ²
předsíň:	9,80 m ²
koupelna:	3,90 m ²
WC:	1,00 m ²
pokoj:	17,00 m ²
spíž:	0,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 53,50 m ²

Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí

balkon:	3,00 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	= 3,00 m ²

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

sklep:	8,00 m ²
Podlahové pl. prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů - celkem:	= 8,00 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	53,50 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí:	3,00m ² * 0,17	= 0,51 m ²
Započítaná podlahová plocha prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů:	8,00 m ² * 0,80	= 6,40 m ²
Podlahové plochy - celkem		= 60,41 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 - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jihovýchod	II	0,00
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 - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
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 64 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,68 = \mathbf{0,473}$$

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 - převažující objekty pro bydlení - bytové domy, park Heroldovy sady	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - autobus Kodaňská, tramvaj Moskevská k metru Náměstí Míru	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné - v přilehlých ulicích omezené ve večerních hodinách špatné	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

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,990}$$

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 vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví) - k datu ocenění pozemek v majetku obce v případě prodeje v rámci legislativy (nový občanský zákoník) - bytová jednotka + spoluvlastnický podíl na pozemku.	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,473 * 0,990 * 0,900 = \mathbf{0,421}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,421 = 20\,027,81 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 20\,027,81 \text{ Kč/m}^2 * 60,41 \text{ m}^2 = 1\,209\,880,- \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 209 880,- Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 443 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 535 / 10 752

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 443 000,- Kč * 535 / 10 752 = 121 559,24 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 121 559,24 Kč

Bytová jednotka č. 995/11 - zjištěná cena

= 1 331 439,24 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 995/11 1 331 439,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 331 439,20 Kč

Celkem 1 331 439,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 331 439,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 995/11 1 331 439,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 331 439,20 Kč

Celkem 1 331 439,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 331 439,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 331 440,- Kč

slovy: Jedenmiliontřístatřicetjednatisícčtyřistačtyřicet 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 :

Tolstého 1 + 1 51 m² rekonstruovaný, v 6.NP s výtahem, vybavení standard, vytápění přímotop, sklep, balkon
9 000,-Kč/měs (176.50Kč/m²)

Mexická 1 + 1 56 m² po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, v 3.NP s výtahem, sklep, topení přímotop
9 900,-Kč/měs (177,-Kč/m²)

Tolstého 1 + 1 52 m² po celkové rekonstrukci, nadst.vybavení ,byt v 5.NP s výtahem, nová kuchyňská linka, okna plastová, topené el. přímotop
8 500,-Kč/měs (163.50Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 172,-Kč/m² x k_{nabídky} 0.85 = 146,-Kč/m²

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

53.50 m² + 1.5 m² = 55 m² x 140,-Kč/m² = 7 700,-Kč/měs

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 000,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 6 000,-Kč = 72 000,-Kč

Cv = 72 000 / 8 x 100 = 900 000,-Kč

VÝNOSOVÁ METODA činí : 900 000,-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 54 m², v 1.NP výtah, udržovaný byt, kuch. linka, koupelna, WC, sklepní kóje, plastová okna. Objekt jako celek v dobrém stavu.
1 890 000,-Kč (35 000,-Kč/m²)

Bulharská 1 + 1 50m², ve 4.NP bez výtahu, původní udržovaný stav, dům v dobrém stavu, vytápění WAW
1 849 000,-Kč (36 980,-Kč/m²)

Ruská 1 + 1 58 m², ve 2.NP s výtahem, provedena renovace, udržovaný stav, dům zrekonstruovaný, k bytu komora a sklep, okna plastová
2 350 000,-Kč (40 517,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 37 499,-Kč/m² x k_{nabídky(redukce pramenu ceny)} 0.85
= 31 874,-Kč/m²

$$30\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 55\text{ m}^2 = 1\,650\,000,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 650 000,-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.	1 331 439,-Kč
Výnosová metoda	900 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 650 000,-Kč

CO = (1 331 439 + 900 000 + 1 650 000) / 3 = 1 293 813,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 294 000,-Kč**
(slovy : jedenmiliondvěstědevadesátčtyřítisícKč)

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

V Praze 8.1.2014

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. 2741/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2741/2014.