ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2796/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 758/4 v objektu čp. 758/19, ulice Oblouková, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1139 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 19.2.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 758/4 v objektu čp. 758/19, ulice Oblouková, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1139 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.758/4
Adresa předmětu ocenění:	Oblouková 758/19
	100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 246 780

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **22 570,00 Kč/m^2**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.2.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11153 ze dne 19.2.2014
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.11153 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 63.80 m^2 + balkon 2.00 m^2 dle vymezení jednotek v budově.K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 6 m^2 . Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Oblouková. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Průčelí domu je situované do prostoru Oblouková Na spojce. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje cca 50 m v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru , nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený pětipodlažní bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní, schody kamenné, podlahy teracové. Fasáda průčelí původní, sokl s opadávající omítkou.Stavebně technický stav objektu s průměrnou údržbou. Objekt byl postaven kolem roku 1945. V budově je deset bytových jednotek a dva nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 758/4

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. 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. 758/4

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, která byla využívána jako pokoj, předsíně s kuchyňskou linkou, WC, koupelny spíže a balkonu přístupného z předsíně využívané jako kuchyň. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna dřevěná špaletová, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní, podlahy v pokoji koberec , v kuchyni (předsíň) PVC , ve spíži původní dlažba, v koupelně a WC dlažba a pokoj (kuchyň) jekor. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou (novější). WC kombi. Stará kuchyňská linka a plynový sporák. Vytápění WAW. V bytové jednotce byly provedeny drobné stavební úpravy koupelny (cca 70 léta). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavení úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1139

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	1139	315,00	7 000,00	2 205 000,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					**2 205 000,-**

Pozemek parc.č. 1139 - zjištěná cena = **2 205 000,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1139	=	2 205 000,-Kč
		2 205 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 205 000,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	69 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
kuchyň:	16,00 *	1,00 =	16,00 m^2
předsíň:	11,00 *	1,00 =	11,00 m^2
koupelna:	5,30 *	1,00 =	5,30 m^2
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m^2
pokoj:	29,00 *	1,00 =	29,00 m^2
spíž:	1,30 *	1,00 =	1,30 m^2
balkon:	2,00 *	0,17 =	0,34 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			64,14 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 - 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - západ do dvorní části a do ulice Obloukové východ	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 k užívání a balkon	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - neodvětraná koupelna	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 69 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 69 = \mathbf{0{,}66}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}66 = \mathbf{0{,}434}$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší	I	-0,06

než nabídka		
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - skutečnost využití prostor neodpovídá vymezení jednotek	I	-0,01
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,930}$

Index polohy pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst) - před domem stanice tramvaje	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,009}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 47 572,- Kč/m^2 * 0,434 = 20 646,25 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 64,14 m^2 * 20 646,25 Kč/m^2 * 0,930 * 1,009= 1 242 636,92 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 242 636,92 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 205 000,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 638 / 7 884
Hodnota spoluvlastnického podílu:
2 205 000,- Kč * 638 / 7 884 = 178 436,07 Kč
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 178 436,07 Kč

Bytová jednotka č. 758/4 - zjištěná cena **= 1 421 072,99 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 758/4	1 421 073,- Kč
1. Ocenění staveb celkem	**1 421 073,- Kč**
Celkem	**1 421 073,- Kč**
Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	**1 421 073,- Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 758/4	1 421 073,- Kč
1. Ocenění staveb celkem	**1 421 073,- Kč**
Celkem	**1 421 073,- Kč**
Rekapitulace výsledných cen, celkem	**1 421 073,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 421 070,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistadvacetjednatisícsedmdesát 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 1/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Madridská 1 + 1 (na 2 + 1) 68 m^2 udržovaný v 4.NP s výtahem, vybavení standard, vytápění WAW, sklep, spíž, komora
10 000,-Kč/měs (147,-Kč/m2)

Slovinská 1 + 1 57 m^2 byt po částečné rekonstrukci, s vybavením v 1.NP ,sklep, topení WAW
9 000,-Kč/měs (158,-Kč/m2)

Madridská 1 + 1 65 m^2 byt udržovaný po renovaci, v 3.NP s výtahem, spíž, komora, sklep, plně vybavený
11 000,-Kč/měs (169,-Kč/m2)

Průměrná cena za m^2 v nabídce činí : 158,-Kč/m^2 x $k_{(redukce\ pramenu\ ceny)}$ 0.85 = 134,-Kč/m^2

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

63.80 + 1.0 m^2 = 64.80 m^2 x 120,-Kč/m^2 = 7 776,-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 :

Moskevská 1 + 1 58 m^2, v 2.NP bez výtahu, byt před rekonstrukcí, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu. vytápění WAW
2 500 000,-Kč (43 103,-Kč/m2)

Minská 2 + kk 64 m^2, v 2.NP bez výtahu, 2008 po rekonstrukci, dům v dobrém stavu s novou střechou, vytápění WAW
3 150 000,-Kč (50 359,-Kč/m2)

Moskevská 1 + 1 63 m^2 , ve 2.NP, před rekonstrukcí k bytu balkon a sklep, , vytápění WAW
3 000 000,-Kč (47 619,-Kč/m2)

Průměrná cena za m^2 činí : 47 027,-Kč/m^2 x $k_{(redukce\ pramenu\ ceny)}$ 0.85 =
= 39 973,-Kč

35 000,-Kč/m2 x 64.80 m^2 = 2 268 000,-Kč

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 v Praze 10 - 1 800 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 268 000,-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.	1 421 073,-Kč
Výnosová metoda	900 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 268 000,-Kč

CO = (1 421 073 + 900 000 + 2 268 000) /3 = 1 529 691,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 530 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsettřicetisícKč)

V Praze 19.2.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.2.1.

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. 2796/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2796/2014.