

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2793/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 428/3 v objektu čp. 428/21, ulice Charkovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 187 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 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 17.2.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 428/3 v objektu čp. 428/21, ulice Charkovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 187 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.428/3
Adresa předmětu ocenění: Charkovská 428/21
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/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.2.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12287 ze dne 17.2.2014
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2014

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.12287 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 umístěnou ve druhém nadzemním podlaží o velikosti 43.40 m² - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklepní kóje o velikost 1.35 m² k užívání. Objekt je situovaný v ulici Charkovská v zástavbě řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází Heroldovy sady a zástavby bloků s bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Moskevská a Francouzská malé obchody a služby. Nákupní centrum Eden nebo Flora. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Moskevská nebo Francouzská - autobus, tramvaj. Nejbližší metro Náměstí Míru . Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou

taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu cca. před deseti lety, vstupní dveře původní, dveře uzavírající vstupní část lítací původní. Schody kamenné, podlahy původní dlažba. Stropní konstrukce vstupní části klenby. Okna na chodbách jednotlivých podlaží dřevěná jednoduchá. Objekt je v původním stavu s občasnou údržbou, postavený ve dvacátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.428/3

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.428/3

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného čtyřpodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně bez vybavení, WC, předsíně, spíže. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání. Okna dřevěná špaletová, okno ve spíži jednoduché. Dveře dřevěné do dřevěných zárubní původní, mezi předsíní a kuchyní dvoukřídlé, podlahy v pokoji fošny a v kuchyni PVC na dřevo, v předsíní a spíži původní dlažba, WC dlažba. Kuchyň bez vybavení, koupelna chybí pouze malé umyvadlo v předsíní, WC mísa kombi bez obkladů. Větrání WC je zajištěno oknem ve spíži, kde dělicí příčka není provedena do stropu. Stavebně technický stav vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 187

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny 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	187	247,00	6 070,00	1 499 290,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					1 499 290,-

Pozemek parc.č. 187 - zjištěná cena = 1 499 290,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 187 = 1 499 290,-Kč
1 499 290,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 499 290,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 94 let
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 47 572,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	15,30 *	1,00 =	15,30 m ²
pokoj:	20,30 *	1,00 =	20,30 m ²
předsíň:	4,80 *	1,00 =	4,80 m ²
spíž:	1,90 *	1,00 =	1,90 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			43,40 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 - Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever a jih	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - pouze WC a malé umyvadlo v předsíni	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání,	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - bez vybavení kuchyně, odvětrání WC přes spíž	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 44 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * 44 = \mathbf{0,71}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,71 = \mathbf{0,390}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

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 - Obchodní centra	II	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)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,390 = 18\,553,08 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 43,40 \text{ m}^2 * 18\,553,08 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 1,009 = 755\,578,97 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{755\,578,97 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 499 290,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 434 / 4 349

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,499\,290,- \text{ Kč} * 434 / 4\,349 = 149\,618,73 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 149\,618,73 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č.428/3 - zjištěná cena} = \mathbf{905\,197,70 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.428/3 905 197,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 905 197,70 Kč

Celkem 905 197,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 905 197,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.428/3 905 197,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 905 197,70 Kč

Celkem 905 197,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 905 197,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 905 200,- Kč

slovy: Devětsetpěttisícdvěstě 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 :

Vršovická	1 + 1	40.4 m ²	udržovaný stav před rekonstrukcí v 2.NP,vybavený, výtah, topení WAW,sklepní kóje,	
				7 000,-Kč (173,-Kč/m ²)
Holandská	1 + 1	39 m ²	dobrý stav v 2.NP bez výtahu, vybavený	
				8 000,-Kč (205,-Kč/m ²)
Žitomířská	1 + 1	45 m ²	v dobrém stavu, vybavený v 2.NP, bez výtahu	
				8 500,-Kč (189-Kč/m ²)
Průměrná cena za m ² podlahové plochy v nabídce				$189,-Kč \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 =$
				$= 161,-Kč/m^2$

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

$$43.40 \text{ m}^2 \times 140,- \text{ Kč/m}^2 = 6\,076,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 4 500,-Kč/měs.

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

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

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

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

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.

Nabídkové ceny :

Ruská	1 + 1	44 m ² v dobrém původním stavu ve 2.NP, sklep, dům po rekonstrukci	(47 273,-Kč/m ²)
2 080 000,-Kč			
Madridská	1 + 1	40,4 m ² původní udržovaný stav, ve 2.NP s výtahem, stav objektu dobrý	(48 267,-Kč/m ²)
1 950 000,-Kč			
Žitomířská	1 + 1	39 m ² , balkon, původní stav udržovaný, v 3.NP bez výtahu, sklep, dům v dobrém stavu,	(48 461,-Kč)
1 890 000,-Kč			

Průměrná cena za m² v nabídce 48 000,-Kč/m² x $K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85$
= 40 800,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena
35 000,-Kč/m²

$$35\,000,-\text{Kč} \times 43.40\text{ m}^2 = 1\,519\,000,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 1 519 000,-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.	905 198-Kč
Výnosová metoda	675 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 519 000,-Kč

$$CO = (905\,198 + 675\,000 + 1\,519\,000) / 3 = 1\,033\,066,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 033 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliontřicettřítisícKč)

V Praze 17.2.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEMExpress 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. 2793/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2793/2014.