

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2950/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 765/2 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 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 2.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 765/2 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.765/2
Adresa předmětu ocenění: Slovinská 765/15
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 246 780

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.10.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11695 ze dne 2.10.2014
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. 11695 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 nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 53 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.0 m² a není započítán do podlahové plochy bytu. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Slovinská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů a Čechova náměstí. 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 s šesti nadzemními podlažimi s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s arkýřem do ulice a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je 23 bytových jednotek a 8 nebytových prostor. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách prosklené dřevěné jednoduché stěny s dveřním křídlem zajišťujícím vstup na společné balkony, vstupní dveře původní prosklené (sklo a drátěné sklo). Vstupní část uzavřena tzv. lítacími původními prosklenými dveřmi. Vstupní část a mezipodesty jsou zastropeny klenbou, schody kamenné, podlahy teracové v kombinaci s mozaikou. Hydranty a hasící přístroje osazeny. Fasáda opravena v dobrém stavu, soklová část v úrovni chodníku místy opadává. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven ve třicátých letech - 1933. V budově je 23 bytových jednotek a 8 nebytových prostorů.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 765/2

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., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - byt suterénní s vysokým parapetem a okny na úrovni chodníku	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	I	0,02
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 k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,120$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,053$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 765/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží (s malým denním prosvětlením) šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže. Chodbička před bytovou jednotkou je pod uzavřením mříží.

Okna dřevěná špaletová, dveře původní dřevěné plné a prosklené do dřevěných zárubní, dveře vstupní původní dřevěné do dřevěné zárubně, podlahy v pokoji a kuchyni opotřebované lino v předsíni, WC a spíži původní dlažba, v koupelně dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady stěn (2012). WC s nádržkou samostatné bez obkladů. Kuchyně bez vybavení bez obkladu. Ohřev vody el. boilerem (2012) umístěným v koupelně nad vanou, vytápění chybí v kuchyni možnost napojení na komínové těleso. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci kromě koupelny, kde byla provedena výměna vany, umyvadla a obklady.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 632

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	632	380,00	8 880,00	3 374 400,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					3 374 400,-

Pozemek parc.č. 632 - zjištěná cena = 3 374 400,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 632 = 3 374 400,-Kč

3 374 400,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 374 400,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 81 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	12,20 *	1,00 =	12,20 m ²
předsín:	12,50 *	1,00 =	12,50 m ²
koupelna:	5,20 *	1,00 =	5,20 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	20,90 *	1,00 =	20,90 m ²
spíž:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			53,00 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 - 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 - 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 1.PP s výtahem	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - do Slovinské na protější dům jihovýchod	I	-0,01
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 - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na tuhá paliva - bez vytápění, v kuchyni napojení na komínové těleso	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - snižující cenu - chybí kuchyňská linka, projevující se vlhkost stěn s opadávající omítkou, zvyšující cenu stavební úpravy koupelny	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 49 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (49 + 15) = \mathbf{0,680}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,226}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 1,120

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,226 = 9\,799,81 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 53,00 \text{ m}^2 * 9\,799,81 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,120 = 546\,813,72 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **546 813,72 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 374 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 530 / 13 137

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,374\,400,- \text{ Kč} * 530 / 13\,137 = 136\,137,02 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 136 137,02 Kč

Bytová jednotka č. 765/2 - zjištěná cena = **682 950,74 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 765/2

682 950,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem

682 950,70 Kč

Celkem

682 950,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

682 950,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 765/2

682 950,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem

682 950,70 Kč

Celkem

682 950,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

682 950,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

682 950,- Kč

slovy: Šestsetosmdesátdvatisícdevětsetpadesát 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 2/2014 - 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 :

Donská 1 + 1 45 m² udržovaný, v 1.PP s výtahem, vybavení standard, vytápění ústřední, sklep,
6 500,-Kč/měs (144,-Kč/m²)

Vršovická 1 + 1 43 m² po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, v 1.PP s výtahem, sklep, topení přímotop
6 000,-Kč/měs (139.50Kč/m²)

Orelská 1 + 1 52 m² udržovaný v pův. stavu, bez vybavení v 1.PP, topení el. přímotop
6 000,-Kč/měs (115,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 133,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny}0.85 = 113,-Kč/m²

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

$$53 \text{ m}^2 \times 90,-\text{Kč/m}^2 = 4\,770,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 3 800,-Kč/měs.

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

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 3\,800,-\text{Kč} = 45\,600,-\text{Kč}$$

$$Cv = 45\,600 / 8 \times 100 = 570\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 570 000,-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 :

Finská 1 + 1 48 m², v 1.PP s výtahem, po částečné rekonstrukci, topení lokální,sklepní kóje. Objekt jako celek v dobrém stavu.

1 290 000,-Kč

(26 875,-Kč/m²)

Vršovická 1 + 1 49 m², v 1.PP po částečné rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep

1 850 000,-Kč

(37 755,-Kč/m²)

Bulharská 2 + kk 65 m², v 1.PP s vybavením, provedena rekonstrukce, dům udržovaný, k bytu komora

2 420 000,-Kč

(37 230,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 33 954,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 28 860,-Kč/m²

Zohledněna jsou jednotlivá porovnání, včetně stavebně technického stavu

$$24\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 53\text{ m}^2 = 1\,272\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 (KK), v Praze 10 - 1 950 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 272 000,-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 199/2014 Sb.

682 951,-Kč

Výnosová metoda

570 000,-Kč

Porovnávací metoda

1 272 000,-Kč

$$CO = (682\,951 + 570\,000 + 1\,272\,000) / 3 = 841\,250,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

841 000,-Kč

(slovy : osmsetčtyřicetjednatisícKč)

V Praze 2.10.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.2.17.

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. 2950/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2950/2014.