

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2803/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 776/23 v objektu čp. 776/39, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1184/3 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. 776/23 v objektu čp. 776/39, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1184/3 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.776/23
Adresa předmětu ocenění: Vršovická 776/39
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 18.2.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11829 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.11829 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 58.60 m² + balkon 1.00 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.23 m². Bytový dům je situovaný jako rohový dům při ulici Vršovická a Minská. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Průčelí domu se vstupy je situované do ulice Vršovická. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvajů. Zastávka tramvaje cca 30 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 s prosklenými oválnými okénky, chodbové tzv. lítačky původní, schody kamenné, podlahy teracové. Fasáda v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. V budově je 35 bytových jednotek a 9 nebytových prostor.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 776/23

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Oceňování 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. 776/23

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, WC, koupelny, spíže a balkonu přístupného z předsíně. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna dřevěná špaletová, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní, podlahy v pokoji parkety, v kuchyni PVC, ve spíži dlažba a v koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a sprchou. WC samostatné s mísou s nádržkou. Kuchyň bez vybavení a obkladů. Vytápění WAW. Bytová jednotka je rekonstruovaná ve standardním provedení.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1184/3

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	1184/3	1 002,00	10 000,00	10 020 000,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					10 020 000,-

Pozemek parc.č. 1184/3 - zjištěná cena = **10 020 000,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1184/3 = 10 020 000,-Kč
10 020 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **10 020 000,- 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/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	20,80 *	1,00 =	20,80 m ²
předsíň:	7,60 *	1,00 =	7,60 m ²
koupelna:	2,30 *	1,00 =	2,30 m ²
WC:	0,80 *	1,00 =	0,80 m ²
pokoj:	26,10 *	1,00 =	26,10 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
balkon:	1,00 *	0,17 =	0,17 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>58,77 m²</u>

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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - západ do ulice Vršovická a jih, balkon do vnitrobloku	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha, 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 jině neuvedené - Mírně snižující cenu - kuchyň bez vybavení a obkladů	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 64 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,73 = \mathbf{0,745}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,940}$$

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 - Vlivy snižující cenu - hluk z frekventované ulice Vršovická	I	-0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,906}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,745 = 35\,441,14 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 58,77 \text{ m}^2 * 35\,441,14 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,906 = 1\,773\,860,34 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,773\,860,34 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 10 020 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 586 / 28 083

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$10\,020\,000,- \text{ Kč} * 586 / 28\,083 = 209\,084,50 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	209 084,50 Kč
Bytová jednotka č. 776/23 - zjištěná cena	=	<u>1 982 944,84 Kč</u>

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 776/23

1 982 944,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 982 944,80 Kč

Celkem

1 982 944,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 982 944,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 776/23

1 982 944,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 982 944,80 Kč

Celkem

1 982 944,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 982 944,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 982 950,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetosmdesátdvatisícdevětsetpadesát 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 m² udržovaný v 4.NP s výtahem, vybavení standard, vytápění WAW, sklep, spíž, komora
10 000,-Kč/měs (147,-Kč/m²)

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

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

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 158,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 = 134,-Kč/m²

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

$58.60 + 0.5 \text{ m}^2 = 59.10 \text{ m}^2 \times 140,-\text{Kč/m}^2 = 8\,274,-\text{Kč/měs}$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 500,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 7 500,-Kč = 90 000,-Kč

$C_v = 90\,000 / 8 \times 100 = 1\,125\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 125 000,-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 m², 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)

Karpatská 1 + 1 60 m², v 2.NP s výtahem, dům po rekonstrukci, byt v dobrém stavu udržovaný renovovaný, sklep
2 890 000,-Kč (48 167,-Kč/m²)

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

Průměrná cena za m² činí : 46 296,-Kč/m² x k_(redukce průměru ceny) 0.85 =
= 39 351,-Kč

39 000,-Kč/m² x 59.10 m² = 2 304 900,-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 2 304 900,-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.	1 982 945,-Kč	
Výnosová metoda	1 125 000,-Kč	Porovnávací
metoda	2 304 900,-Kč	

CO = (1 982 945 + 1 125 000 + 2 304 900) / 3 = 1 804 282,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 804 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionosmsetýtřítisícKč)

V Praze 19.2.2014

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. 2803/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2803/2014.