

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2880/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena a (též tržní) bytové jednotky č.481/3 v objektu čp. 481/5, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 778 na katastrálním území Vršovice.

Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

Podle stavu ke dni 1.6.2014 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 27.6.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 481/3 v objektu čp. 481/5, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 778 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 481/3
Adresa předmětu ocenění:	Na Míčankách 481/5 100 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 26.6.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11973 ze dne 5.6.2014
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. 11973 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 dle vymezení jednotek v budově 31.00 m². K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.80 m². Bytový dům je řadový a je situovaný v ulici Na Míčankách přes ulici sousedící s Justičním areálem. Jedná se o zástavbu bytových domů, kde ulice Na Míčankách je poměrně klidnou komunikací. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti drobné prodejny a dvě stanice autobusem k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Ruská nebo 28. pluku, tramvaj Vršovická ulice nebo Moskevská, nejbližší metro stanice Želivská nebo Flora. V blízkosti areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přílehlé ulici Na Míčankách, Bulharské a 28. pluku zvláště ve večerních hodinách omezené. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený, pětipodlažní bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s

klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu vyžadující opravu, vstupní dveře původní dřevěné částečně prosklené s nadsvětlíkem, dveře uzavírající vstupní část tzv. lítací prosklené vyžadující renovaci. Okna dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá. Stropní konstrukce nad podestami a vstupní částí klenby neckovité v některých podlažích doplněny štukatérskou ozdobou. Schody kamenné a podlahy původní dlažby místy nahrazeny betonovou mazaninou. Stavebně technický stav objektu jako celku vyžaduje drobné opravy. Objekt byl postaven v roce 1904.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 481/3

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. 481/3

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, WC, kuchyně a spíže. Okna dřevěná původní špaletová, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní, vstupní dřevěné původní s okrasnou řezbou. Podlahy v pokoji parkety vyžadující renovaci, v předsíni a WC původní dlažba, v kuchyni lino. WC (2008) se zavěšenou nádržkou bez obkladu stěn. Kuchyň vybavena pouze plynovým sporákem a kamny na uhlí umístěno je zde umyvadlo. Vytápění WAW v pokoji bez vytápění. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci. Objekt jako celek odpovídá stáří s občasnou údržbou.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 778

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	778	223,00	8 880,00	1 980 240,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					1 980 240,-

Pozemek parc.č. 778 - zjištěná cena = 1 980 240,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 778 = 1 980 240,-Kč
1 980 240,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 980 240,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 110 let
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 47 572,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	12,00 *	1,00 =	12,00 m ²
předsíň:	4,00 *	1,00 =	4,00 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
kuchyň:	13,50 *	1,00 =	13,50 m ²
spíž:	0,40 *	1,00 =	0,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			31,00 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 - 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 - západní do vnitrobloku	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - částečné - pouze WC a umyvadlo v kuchyni	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 - Mírně snižující cenu - bez kuchyňské linky	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 49 let po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,248}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00

5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav I 1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,990$$

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	I	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	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 47 572,- Kč/m² * 0,248 = 11 797,86 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 31,00 m² * 11 797,86 Kč/m² * 0,990 * 1,009 = 365 335,01 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 365 335,01 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 980 240,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 310 / 4 925

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 980 240,- Kč * 310 / 4 925 = 124 644,55 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 124 644,55 Kč

Bytová jednotka č. 481/3 - zjištěná cena = 489 979,56 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 481/3

489 979,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

489 979,60 Kč

Celkem

489 979,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

489 979,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 481/3

489 979,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

489 979,60 Kč

Celkem

489 979,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

489 979,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

489 980,- Kč

slovy: Čtyřistaosmdesátdevěttisícdevětsetosmdesát 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 garsonky , 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Vršovická 1 + 1 38 m² vybavení, po rekonstrukci, v zvýšeném 1.NP, výtah, vybavení standard
7 600,-Kč/měs (200,-Kč/m²)

28.pluku 1 + 1 36 m² po kompletní rekonstrukci, vybavená, byt v 1.NP, výtah
7 500,-Kč/měs (208,-Kč/m²)

Oblouková 1 + kk 29 m² vybavení standard, po částečné rekonstrukci v dobrém stavu, světlý
byt ve 6.NP, výtah
8 000,-Kč/měs (276,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 228,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 =
194 Kč/m²

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

$$31.00 \text{ m}^2 \times 140,-\text{Kč/m}^2 = 4\,340,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
3 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 3\,500,-\text{Kč} = 42\,000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 42\,000 / 8 \times 100 = 525\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 525 000,-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 :

Holandská 1 + kk 30 m², v 1.NP bez výtahu, původní udržovaný, dům po rekonstrukci,
1 330 000,-Kč (44 333,-Kč/m²)

Oblouková 1 + 1 33 m², v 1.NP s výtahem, po rekonstrukci, dům po rekonstrukci 1
750 000,-Kč (53 030,-Kč/m²)

Holandská 1 + 1 34 m², ve 3.NP bez výtahu, původní udržovaný stav, dům udržovaný
1 620 000,-Kč (47 647,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : $48\,337,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times k_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85$
 $= 41\,086,-\text{Kč}/\text{m}^2$

Po zvážení všech aspektu a jednotlivých porovnání je cena stanovena částkou 38 000,-Kč/m².

$$38\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 31.00 \text{ m}^2 = 1\,178\,000,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 178 000,-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.	489 980,-Kč
Výnosová metoda	525 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 178 000,-Kč

$$CO = (489\,980 + 525\,000 + 1\,178\,000) / 3 = 730\,993,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **731 000,-Kč**

(slovy : sedmsetřicetjednatísícKč)

V Praze 27.6.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.8.

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. 2880/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2880/2014.