

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2814/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 775/8 v objektu čp. 775/4, ulice Minská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1183 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 6.3.2014 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 7.3.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 775/8 v objektu čp. 775/4, ulice Minská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1183 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.775/8
Adresa předmětu ocenění: Minská 775/4
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 6.3.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11836 ze dne 5.3.2014
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.11836 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 2 + 1 umístěnou ve druhém nadzemním podlaží o velikosti 74.70 m² - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání 2.10 m². Objekt je situovaný v ulici Minská, která je spojnicí mezi ulicí Vršovickou a Moskevskou. Jedná se o zástavbu řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází převážně bytová zástavba, náměstí Svatopluka Čecha, koohinor a objekty úřadu městské části Prahy 10. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Vršovická a Moskevská malé obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden dvě stanice tramvaj. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Vršovická tramvaj v Minské, Vršovické nebo Moskevské. Nejbližší metro Náměstí Míru. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné. Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je s dvěma podzemními podlažími a pěti

nadzemními podlažími s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu po opravě se špatně provedeným nátěrem. Vstupní dveře původní, chodbové dveře tzv. lítací původní dřevěné prosklené . Schody kamenné, podlahy teracové. Lodžie přístupné ze společného schodišťového prostoru prosklenými dveřmi. Na mezi podestách hydrant. Objekt je v původním stavu udržovaný, pouze podzemní podlaží vykazuje vlhkost stěn vystupující do omítek. Objekt byl postaven ve dvacátých letech. V budově je 22 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 775/8

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. 775/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů a kuchyně přemístěné do původní komory, WC, koupelny, předsíně. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna dřevěná špaletová (udržovaná). Dveře dřevěné do dřevěných zárubní, včetně vstupních původní. Vstupní dveře z interiéru jsou polstrované s bezpečnostní závorou. Dveřní křídlo u jednoho z pokojů chybí. Podlahy ve dvou pokojích parkety (bez renovace), v pokoji, který byl původně kuchyní PVC, v předsíni, kuchyňce a WC dlažba (nové včetně zařizovacích předmětů a obkladů). Kuchyňka vybavena volně stojícím elektrickým sporákem, koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obklady stěn, ohřev vody el. boilerem (2010) umístěným v koupelně. WC samostatné kombi. Vytápění WAW (2 ks - 1970 a 2004). Stavebně technický stav je dobrý vyžaduje drobné opravy a úpravy (část omítek - v rohové části pokoje trhlina, renovace parket, výměna WAW).

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1183

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	1183	398,00	7 000,00	2 786 000,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					2 786 000,-

Pozemek parc.č. 1183 - zjištěná cena = **2 786 000,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1183 = 2 786 000,-Kč

2 786 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 786 000,- 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/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	14,00 *	1,00 =	14,00 m ²
pokoj:	24,50 *	1,00 =	24,50 m ²
pokoj:	21,00 *	1,00 =	21,00 m ²
předsíň:	9,00 *	1,00 =	9,00 m ²
komora:	2,70 *	1,00 =	2,70 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>74,70 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 - 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - severozápad do ulice Minská	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - WC, umyvadlo a vana	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 elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - bez linky, chybí dveřní křídlo (k pokoji)	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 14 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * 14 = \mathbf{0,86}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,86 = \mathbf{0,741}$$

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

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

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 - 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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,741 = 35\,250,85 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 74,70 \text{ m}^2 * 35\,250,85 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 1,009 = 2\,470\,952,01 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,470\,952,01 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 786 000,- Kč
 Spoluvlastnický podíl: 747 / 12 296
 Hodnota spoluvlastnického podílu:
 2 786 000,- Kč * 747 / 12 296 = 169 253,58 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	169 253,58 Kč
Bytová jednotka č. 775/8 - zjištěná cena	=	<u>2 640 205,59 Kč</u>

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 775/8 2 640 205,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 640 205,60 Kč

Celkem 2 640 205,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 640 205,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 775/8 2 640 205,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 640 205,60 Kč

Celkem 2 640 205,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 640 205,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 640 210,- Kč

slovy: Dvamilionyšestsetčtyřicettisícdvěstědeset 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 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky :

Vršovická 2 + 1 72 m² byt i dům po rekonstrukci v 3.NP,vybavený, výtah, topení
WAW,sklepní kóje, (146,-Kč/m2)
10 500,-Kč

Kodaňská 3 + 1 75 m² dobrý stav po částečné rekonstrukci v 2.NP, vybavený
11 250,-Kč (202,-Kč/m2)

Holandská 2 + 1 73 m² ve výborném stavu, vybavený v 5.NP, výtah
15 000,-Kč (205-Kč/m2)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 184,-Kč x K (redukce pramenu ceny) 0.85 =
156,-Kč/m²

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

$$74.70 \text{ m}^2 \times 150,- \text{ Kč/m}^2 = 11\,205,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
9 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 9\,500,-\text{Kč} = 114\,000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 114\,000 / 8 \times 100 = 1\,425\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 425 000,-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 :

Minská 2 + 1 75 m² byt i dům po rekonstrukci ve 3.NP s výtahem, sklep,
3 650 000,-Kč (48 666,-Kč/m²)

Vršovická 2 + 1 74 m² po rekonstrukci, v 5.NP bez výtahu, stav objektu dobrý
3 099 000,-Kč (41 878,-Kč/m²)

Holandská 2 + 1, 72 m², po rekonstrukci, v 3.NP výtah, sklep, dům po rekonstrukci,
3 300 000,-Kč (45 833,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce 45 459,-Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 38 640,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů porovnáním je cena oceňované bytové jednotky stanovena
36 000,-Kč/m²

$$36\,000,-\text{Kč} \times 74.70\text{ m}^2 = 2\,689\,200,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytovou jednotku 2 + 1 v Praze 10 -
2 300 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 2 689 200,-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.	2 640 206,-Kč
Výnosová metoda	1 425 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 689 200,-Kč

$$CO = (2\,640\,206 + 1\,425\,000 + 2\,689\,200) / 3 = 2\,251\,469,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 250 000,-Kč**

(slovy : dvamilionydvěšestěpadesát tisíc Kč)

V Praze 7.3.2014

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. 2814/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2814/2014.