

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2839/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.776/7 v objektu čp. 776/2, ulice Minská, 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 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 24.3.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (těž tržní) bytové jednotky č. 776/7 v objektu čp. 776/2, ulice Minská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1184/3 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.776/7

Adresa předmětu ocenění: Minská 776/2
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 22.3.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11829 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. 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 2 + 1 o velikosti 75 m² + balkon 1.0 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce náleží sklep k užívání o velikosti 4.00 m². Objekt je řešený jako rohový situovaný v ulici Minská a Vršovická. Jedná se krátkou ulici, která je spojkou mezi Moskevskou a Vršovickou ulicí. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - v ulici Moskevská a Vršovická. Nejbližší metro pět stanic na Náměstí Míru. Občanská vybavenost dobrá - ulice Moskevská a Vršovická drobné obchody a služby, restaurace. Parkování v Minské a v přilehlých ulicích, které je ve večerních hodinách špatné (malokapacitní)

Bytový dům je podsklepený s pěti nadzemními podlažími, zděné konstrukce bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou krytou taškovou krytinou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu vyžaduje v dobrém stavu. Vstupní dveře původní dřevěné s prosvětlením okénky,

dveře uzavírající vstupní část tzv. lítací původní. Podlahy teracové. Schody kamenné na mezipodestách hasící přístroj. Okna na chodbě dřevěná jednoduchá udržovaná. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Bytový dům byl postaven ve dvacátých letech a obsahuje 35 bytových jednotek a 9 nebytových jednotek.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 776/7

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. 776/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 2 + 1 a sestává ze dvou pokojů, koupelny, WC, předsíně, kuchyně, komory a balkonu. Jako kuchyň byla užívána předsíň (sporák s obklady bez linky). Pokoje průchozí. K bytové jednotce patří sklep k užívání v suterénu objektu. Okna dřevěná špaletová, okno komory a WC dřevěné jednoduché, dveře dřevěné do dřevěných zárubní původní na balkon částečně prosklené (vyžadující renovaci), vstupní dveře dřevěné původní, podlahy v pokojích parkety, v předsíni PVC a v kuchyni PVC, v koupelně a na WC dlažba (devadesátá léta), v komoře teraco. Kuchyň bez kuchyňské linky, pouze plynový sporák (1996) bez digestoře s obkladem k lince. Koupelna vybavena malou vanou a umyvadlem (2003), obklady, WC samostatné kombi se zavěšenou nádrží (2003) bez obkladů. Vytápění WAW (1 ks) a ohřev vody karmou (1980). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy. (dveří, oken, oprava trhlinek při podlaze).

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:	94 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	22,10 *	1,00 =	22,10 m ²
Pokoj:	21,60 *	1,00 =	21,60 m ²
Koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
Předsíň:	6,60 *	1,00 =	6,60 m ²
kuchyň:	19,30 *	1,00 =	19,30 m ²
komora:	1,70 *	1,00 =	1,70 m ²
balkon:	1,00 *	0,17 =	0,17 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	75,17 m ²		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - 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 - jihozápadní, balkon do dvorní části - východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, 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, komora v bytě a balkon,	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - průchozí pokoje, chybí kuchyňská linka, pouze 1 ks WAW	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85
Koeficient pro stavby 34 let po celkové rekonstrukci: $s = 1 - 0,005 * 34 = 0,76$		

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,76 = 0,622$$

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

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

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 - 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)	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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,622 = 29\,589,78 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 75,17 \text{ m}^2 * 29\,589,78 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 1,009 = 2\,087\,182,39 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,087\,182,39 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 10 020 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 750 / 28 083

Hodnota spoluvlastnického podílu:

10 020 000,- Kč * 750 / 28 083 = 267 599,62 Kč
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 267 599,62 Kč

Bytová jednotka č. 776/7 - zjištěná cena

= 2 354 782,01 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 776/7

2 354 782,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 354 782,- Kč

Celkem

2 354 782,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

2 354 782,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 776/7

2 354 782,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 354 782,- Kč

Celkem

2 354 782,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

2 354 782,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 354 780,- Kč

slovy: Dvamilionytřistapadesátčtyřitisícsedmsetosmdesát 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.

Charkovská 2 + 1 70 m² po rekonstrukci, vybavený v 1.NP bez výtahu, sklep
 10 000,-Kč (143,-Kč/m²)
 Holandská 2 + 1 73 m² po rekonstrukci, bez výtahu v 5.NP, zařízený
 14 750,-Kč (202,-Kč/m²)
 Oblouková 2 + 1 72 m² stav po rekonstrukci v 5.NP bez výtahu, komora a sklep, vybavený
 13 000,-Kč (181,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 175,-Kč/m²
 $175,-Kč/m^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.85 = 149 Kč/m^2$

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

$$75 m^2 + 1.00 m^2/2 = 75.50 m^2 \times 140,- Kč/m^2 = 10 570,-Kč$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 9 500,-Kč/měs.

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

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

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

$$C_v = 114 000 / 8 \times 100 = 1 425 000,-Kč$$

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.

Minská 2 + 1 o výměře 75 m², po rekonstrukci, v 3.NP s výtahem, sklep, objekt po rekonstrukci
3 650 000,-Kč (48 667,-Kč/m²)

Holandská 2 + 1 o výměře 72 m², po rekonstrukci v 3.NP s výtahem, sklep
3 300 000,-Kč (45 833,-Kč/m²)

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

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce
 $45\,459,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 = 38\,640,-\text{Kč/m}^2$

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

$$35\,000,-\text{Kč} \times 75.50\text{ m}^2 = 2\,642\,500,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 2 642 500,-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 411/2013 Sb.	2 354 782,-Kč	
Výnosová metoda		1 425 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 642 500,-Kč	

$$CO = (2\,354\,782 + 1\,425\,000 + 2\,642\,500) / 3 = 2\,140\,760,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 141 000,-Kč**

(slovy : dvamilionystočtyřicetjednatisícKč)

V Praze 24.3.2014

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. 2839/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2839/2014.