

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 2840/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.776/8 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 29.3.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (těž tržní) bytové jednotky č. 776/8 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.776/8

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 28.3.2014.

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 3 + 1 o velikosti 111.10 m² + balkon 1.60 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce náleží sklep k užívání o velikosti 5.22 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. Neblíží 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. 776/8

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. 776/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 3 + 1 a sestává ze tří pokojů, koupelny, WC, předsíně, kuchyně, spíže, komory a balkonu. Pokoje jsou průchozí. K bytové jednotce patří sklep k užívání v suterénu objektu. Okna dřevěná špaletová, okno spíže dřevěné jednoduché, dveře dřevěné do dřevěných zárubní původní na balkon částečně prosklené, vstupní dveře dřevěné původní, podlahy v pokojích parkety, v předsíni lino a v kuchyni PVC na prkennou podlahu, v koupelně a na WC dlažba, ve spíži teraco a komoře PVC na prkennou podlahu. Kuchyň bez kuchyňské linky, pouze plynový sporák (2004) bez digestoře a dvojité dřezy (2003) s obkladem. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem (2003), obklady, WC samostatné se zavěšenou nádrží (2003 výměna mísy). Vytápění topidly WAW s přívodem plynu po povrchu stěn a ohřev vody karmou (2004) umístěnou v koupelně. V jednom z pokojů jsou kachlová úzká kamna a ve druhém pokoji rohová kachlová kamna a ve třetím kamna uhelná (1970). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. (broušení parket, renovace dveří, oken, omítky, podlaha předsíně a spíže).

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/m²

Podlahové plochy bytu	koefficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	27,30 *	1,00 =	27,30 m ²
Pokoj:	24,40 *	1,00 =	24,40 m ²
Pokoj:	26,50 *	1,00 =	26,50 m ²
Koupelna:	3,70 *	1,00 =	3,70 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
Předsíň:	11,00 *	1,00 =	11,00 m ²
kuchyň:	11,90 *	1,00 =	11,90 m ²
spíž:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
komora:	4,10 *	1,00 =	4,10 m ²
balkon:	1,60 *	0,17 =	0,27 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	111,37 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 - 4.NP bez výťahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - severozápad pokoje, balkon a kuchyň do dvorní části - jihovýchod	II	0,00
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, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep k užívání a balkon, komora v bytě	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW a lokální na tuhá paliva - 1 x kamna a 2 x kachlová kamna	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu - mírně zvyšující cenu - kachlová kamna, snižující cenu - bez linky, pokoje průchozí	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 94 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * 94 = \mathbf{0,53}$$

Koeficient stárí s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,60 = \mathbf{0,417}$$

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 - 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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,417 = 19\,837,52 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 111,37 \text{ m}^2 * 19\,837,52 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 1,009 = 2\,073\,145,16 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 073 145,16 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 10 020 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 111 / 28 083

Hodnota spoluvlastnického podílu:

10 020 000,- Kč * 1 111 / 28 083 = 396 404,23 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 396 404,23 Kč

Bytová jednotka č. 776/8 - zjištěná cena = **2 469 549,39 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 776/8 2 469 549,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 469 549,40 Kč

Celkem 2 469 549,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 469 549,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 776/8 2 469 549,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 469 549,40 Kč

Celkem 2 469 549,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 469 549,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 469 550,- Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistašedesátdevěttisícpěťsetpadesát 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 - 3 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 800,-Kč/měs.

28. pluku 3 + 1 105 m² stav velmi dobrý, vybavený v 5.NP s výtahem, sklep
21 000,-Kč (200,-Kč/m²)

Francouzská 3 + 1 100 m² po rekonstrukci, včetně domu, bez výtahu v 1.NP, zařízení
19 500,-Kč (195,-Kč/m²)

Slezská 3 + 1 95 m² stav po rekonstrukci v 2.NP bez výtahu, komora a sklep, nevybavený
17 000,-Kč (179,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 191,-Kč/m²
 $191,-Kč/m^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 = 162 Kč/m^2$

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

$$111.10 \text{ m}^2 + 1.60 \text{ m}^2/2 = 111.90 \text{ m}^2 \times 130,- \text{ Kč/m}^2 = 14\,547,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
13 000,-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 : $12 \times 13\,000,-\text{Kč} = 156\,000,-\text{Kč}$

$$C_v = 156\,000 / 8 \times 100 = 1\,950\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 950 000,-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.

Ná. Svat.Čecha 3 + kk o výměře 106 m², po rekonstrukci, v 7.NP s výtahem, sklep, objekt
dobrý udržovaný stav
4 950 000,-Kč (46 698,-Kč/m²)

Moskevská 3 + 1/B o výměře 96 m², po rekonstrukci v 5.NP s výtahem, sklep
4 950 000,-Kč (51 562,-Kč/m²)

Na Míčankách 3 + 1 o výměře 94 m², stav k rekonstrukci, dům po rek. v 3.NP s výtahem
3 490 000,-Kč (37 128,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce
 $45\,129,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 = 38\,360,-\text{Kč/m}^2$

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena
34 000,-Kč/m².

$$34\,000,-\text{Kč} \times 111.90\text{ m}^2 = 3\,804\,600,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytovou jednotku charakteru 3 + 1 v
Praze 10 - 2 870 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 3 804 600,-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.	2 469 549,-Kč	
Výnosová metoda		1 950 000,-Kč
Porovnávací metoda	3 804 600,-Kč	

$$CO = (2\,469\,549 + 1\,950\,000 + 3\,804\,600) / 3 = 2\,741\,383,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 741 000,-Kč**

(slovy : dvamilionysedmsetčtyřicetjednatisícKč)

V Praze 29.3.2014

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. 2840/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2840/2014.