

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2815/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 775/16 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 6.3.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 775/16 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.775/16

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 1 + 0 umístěnou ve čtvrtém nadzemním podlaží o velikosti 31.60 m² - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.77 m². Objekt je situovaný v ulici Minská, která je spojnici 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 tramvají. 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. 775/16

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. 775/16

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, malé kuchyňky přístupné z pokoje (vybudované v původní komoře), koupelny s WC a předsíně. Spíž využita k hygienickému zázemí. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna dřevěná špaletová. Dveře dřevěné do dřevěných zárubní - pokoj a vstupní dveře původní, do kuchyňky zatahovací a do koupelny s WC hladké dýhované do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji jekor, v kuchyňce a koupelně dlažba, v předsíni PVC. Kuchyňka vybavena malou starší linkou s dřezem, koupelna vybavena sprchovou vaničkou se závěsem, WC mísou kombi, umyvadlem, proveden obklad stěn do výšky 1800 mm (cca. 10), ohřev vody el. boilerem umístěným pod stropní konstrukcí v koupelně. Vytápění WAW. V rohové části pokoje a předsíni se vyskytuje plíseň. Stavebně technický stav : v bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy za účelem změny využití, bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

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		
pokoj:	18,20 *	1,00 =	18,20 m ²
předsín:	7,60 *	1,00 =	7,60 m ²
spíž:	0,80 *	1,00 =	0,80 m ²
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
koupelna:	2,70 *	1,00 =	2,70 m ²
komora:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			31,60 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 - 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 - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jihovýchod do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - WC, umyvadlo a sprchová vanička se závěsem	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklep ní kóje - sklep k užívání,	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn – WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 34 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * 34 = \mathbf{0,76}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,76 = \mathbf{0,719}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než	II	-0,03

nabídka		
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,960}$$

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

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

Ocenění

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená ZCU} &= ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,719 = 34\,204,27 \text{ Kč/m}^2 \\ \text{CB}_P &= PP * ZCU * I_T * I_P = 31,60 \text{ m}^2 * 34\,204,27 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,009 = 1\,046\,959,32 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,046\,959,32 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 786 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 316 / 12 296

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,786\,000,- \text{ Kč} * 316 / 12\,296 = 71\,598,57 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 71\,598,57 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 775/16 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,118\,557,89 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 775/16 1 118 557,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 118 557,90 Kč

Celkem 1 118 557,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 118 557,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 775/16 1 118 557,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 118 557,90 Kč

Celkem 1 118 557,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 118 557,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 118 560,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostoosmnácttisícpětsetšedesát 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 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky :

Bulharská 1 + kk	28 m ²	po rekonstrukci v 1.NP zvýšené,vybavený, sklepní kóje,	9
		(321,-Kč/m ²)	
Norská 1 + kk	29 m ²	dobry stav v 4.NP bez výtahu, vybavený	
		(224,-Kč/m ²)	
28.pluku 1 + kk	30 m ²	po renovaci, vybavený v 4.NP s výtahem	
		(237,-Kč/m ²)	
Průměrná cena za m ² podlahové plochy v nabídce 261,-Kč x K _(redukce pramenu ceny) 0.85 =			
222,-Kč/m ²			

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

$$31.60 \text{ m}^2 \times 190,- \text{ Kč/m}^2 = 6\,004,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 4 700,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 4\,700,-\text{Kč} = 56\,400,-\text{Kč}$$

$$C_v = 56\,400 / 8 \times 100 = 705\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 705 000,-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 :

Sportovní 1 + kk 30 m² v dobrém původním stavu ve 1.NP s výtahem, sklep,
1 450 000,-Kč (48 333,-Kč/m²)

Bulharská 1 + kk 31 m² původní velmi dobrý stav k rekonstrukci, ve 1.NP bez výtahu, stav
objektu dobrý
1 074 000,-Kč (34 645,-Kč/m²)

Holandská garsonka 34 m², před rekonstrukcí, v 2.NP s výtahem, sklep, dům po rekonstrukci,
1 610 000,-Kč (47 353,-Kč)

Průměrná cena za m² v nabídce $43\,444,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 =$
 $= 36\,927,-\text{Kč}/\text{m}^2$

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

$$36\,000,-\text{Kč} \times 31.60\,\text{m}^2 = 1\,137\,600,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 v Praze 10 -
1 800 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 1 137 600,-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 441/2013 Sb.	1 118 558-Kč	
Výnosová metoda		705 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 137 600,-Kč	

$$CO = (1\,118\,558 + 705\,000 + 1\,137\,600) / 3 = 987\,053,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **988 000,-Kč**

(slovy : devětsetosmdesátosmtisícKč)

V Praze 6.3.2014

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. 2815/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2815/2014.