

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 2818/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 773/20 v objektu čp. 773/8, ulice Minská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1181 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 28.3.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 773/20 v objektu čp. 773/8, ulice Minská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1181 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.773/20

Adresa předmětu ocenění: Minská 773/8
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. 11553 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.11553 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 v pátém nadzemním podlaží o velikosti 77.80 m² + balkon 2.30 m² - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 4.50 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 v pořádku s provedeným nátěrem. Vstupní dveře původní, chodbové dveře tzv. lítací původní dřevěné prosklené. Schody kamenné, podlahy teracové. Lodžie přístupné ze společného schodišťového prostoru prosklenými plastovými dveřmi. Objekt je v dobrém stavu udržovaný. Objekt byl postaven ve dvacátých letech. V budově je 21 bytových jednotek a 5 nebytových prostor.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 773/20

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. 773/20

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, koupelny, předsíň, komory. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna dřevěná špaletová zasklená (vnější křídlo) izolačním sklem nová. Okno v komoře (do světlíku) dřevěné zdvojené. Dveře dřevěné plné a prosklené do dřevěných zárubní původní vyžadující renovaci, včetně vstupních, dveře na balkon prosklené (izolační sklo). Podlahy v pokojích parkety (nutná renovace), v kuchyni PVC, v komoře a v předsíni lino, v koupelně a WC dlažba a obklady (nové včetně zařizovacích předmětů 2009) ve standardu, na podlaze balkonu lepenka. Kuchyň bez vybavení a obkladu, koupelna vybavena menší vanou a umyvadlem s obklady stěn, ohřev vody el. boilerem umístěným v koupelně. WC mísa kombi s nižšími obklady stěn. Vytápění WAW (2006) s rozvody v mědi po povrchu stěn. Stavebně technický stav : v bytové jednotce byly provedeny pouze stavební úpravy hygienického zázemí, zbývající část bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy (podlahy, renovace dveří, z větší části nové omítky) .

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1181

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	1181	432,00	7 000,00	3 024 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					3 024 000,-

Pozemek parc.č. 1181 - zjištěná cena = **3 024 000,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1181	=	3 024 000,-Kč
		3 024 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **3 024 000,- 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:	15,20 *	1,00 =	15,20 m ²
pokoj:	19,90 *	1,00 =	19,90 m ²
pokoj:	25,20 *	1,00 =	25,20 m ²
předsín:	11,00 *	1,00 =	11,00 m ²
spíž:	2,70 *	1,00 =	2,70 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m ²
balkon:	2,30 *	0,17 =	0,39 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	78,19 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. 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 menší vana	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, balkon	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně zvyšující cenu - bez vybavení kuchyně, nová okna, obklad koupelny a WC a zařízení předměty	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 49 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * 49 = \mathbf{0,68}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,68 = \mathbf{0,499}$$

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 - 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

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená } ZCU &= ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,499 = 23\,738,43 \text{ Kč/m}^2 \\ CB_P &= PP * ZCU * I_T * I_P = 78,19 \text{ m}^2 * 23\,738,43 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 1,009 = 1\,741\,715,92 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,741\,715,92 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 024 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 778 / 13 975

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 024 000,- Kč * 778 / 13 975 = 168 348,62 Kč
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 168 348,62 Kč

Bytová jednotka č. 773/20 - zjištěná cena

= 1 910 064,54 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 773/20 1 910 064,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 910 064,50 Kč

Celkem 1 910 064,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 910 064,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 773/20 1 910 064,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 910 064,50 Kč

Celkem 1 910 064,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 910 064,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 910 070,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetdesettisícšedmdesát 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 :

Moskevská 2 + 1 80 m² byt i dům po rekonstrukci v 5.NP, vybavený, výtah, topení přímotop, sklep, zařízení

11 000,-Kč (137.50,-Kč/m²)

Kodaňská 2 + 1 80 m² po celkové rekonstrukci, velmi dobrý stav v 3.NP výtah, částečně zařízení

13 000,-Kč (162.50Kč/m²)

Oblouková 2 + 1 77 m² po rekonstrukci, vybavený v 5.NP bez výtahu

13 000,-Kč (169-Kč/m²)

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

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

$$77.80 \text{ m}^2 + 2.30 \text{ m}^2 / 2 = 78.95 \text{ m}^2 \times 130,- \text{ Kč/m}^2 = 10\,263,- \text{ Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 8 500,-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 : $12 \times 8\,500,- \text{ Kč} = 102\,000,- \text{ Kč}$

$$C_v = 102\,000 / 8 \times 100 = 1\,275\,000,- \text{ Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 275 000,-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 po rekonstrukci ve 3.NP s výtahem, sklep, dům po rekonstrukci
2 990 000,-Kč (39 867,-Kč/m²)

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

Minská 2 + 1, 82 m², velmi dobrý stav, ve 3.NP s výtahem, sklep, dům v dobrém stavu,
3 590 000,-Kč (43 780,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce 41 842,-Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 35 565,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů porovnáním je cena oceňované bytové jednotky stanovena
32 000,-Kč/m²

$$32\,000,-\text{Kč} \times 78.95\,\text{m}^2 = 2\,526\,000,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 2 526 000,-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.

1 910 065-Kč

Výnosová metoda

1 275 000,-Kč

Porovnávací metoda

2 526 000,-Kč

$$CO = (1\,910\,065 + 1\,275\,000 + 2\,526\,000) / 3 = 1\,903\,688,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 904 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondevětsetčtyřtisícKč)

V Praze 28.3.2014

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. 2818/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2818/2014.