

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3038/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1027/10 v objektu čp. 1027/12, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1891 na katastrálním území Vršovice.

Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí

Podle stavu ke dni 20.1.2015 znalecký posudek vypracovala :

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

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

V Praze 21.1.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1027/10 v objektu čp. 1027/12, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1891 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1027/10
Adresa předmětu ocenění: Na Louži 1027/12
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 246 780

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.1.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11970 ze dne 20.1.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11970 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 nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 25.50 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep **k užívání** o velikosti 2.0 m² který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky . Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Na Louži. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje 280 m v ulici Vršovická a autobus v ulici Moskevská 240 m, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru , nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený šestipodlažní s novým výtahem, zastřešený rovnou

střechou s živičnou krytinou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová a částečně plastová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře dřevěné původní prosklené s nadsvětlíkem, chodbové uzavírající zádveří tzv. lítačky původní prosklené, schody teracové, podlahy dlažby. Fasáda místy opravená s nátěrem a v oblasti atiky s opadávající omítkou, sokl z kabřince. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v šedesátých letech. V budově je 13 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1027/10

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., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,060$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1027/10

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje s kuchyňským koutem, který je oddělený barovým zděným pultem s dřevěnou deskou, předsíně s vestavěnou skříní a koupelny s WC. K bytové jednotce patří sklep **k užívání** v podzemním podlaží. V pokoji okno dřevěné špaletové, dveře vstupní původní hladké do dřevěné zárubně z interiéru s polstrováním z koženky, dveře do koupelny dýhované do ocelové zárubně a do pokoje je proveden otvor s obloukem, podlahy v pokoji s KK plovoucí laminátová podlaha a dlažba, v dlažba a v koupelně s WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC mísou kombi (1993). Kuchyňský kout vybaven linkou bez dřezu s dvou plotýnkovým vařičem (sklokeramická deska). Vytápění el. přímotopem, který chybí, ohřev vody el. boilerem umístěným pod stropní konstrukcí v koupelně (2011). V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy (1993) Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy a opravy úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1891

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 60.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1891	191,00	6 800,00	1 298 800,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					1 298 800,-

Pozemek parc.č. 1891 - zjištěná cena = 1 298 800,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1891 = 1 298 800,-Kč
 1 298 800,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 298 800,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 55 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	3,50 * 1,00 =	3,50 m ²
koupelna s WC:	4,00 * 1,00 =	4,00 m ²
pokoj:	18,00 * 1,00 =	18,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		25,50 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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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 - východ s výhledem do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana , umyvadlo, WC mísa	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 - přímotop (chybí)	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu - chybí přímotop. těleso, drez, barový pult zděný s dřevěnou deskou	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,06** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,785 = \mathbf{0,707}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,060

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,707 = 30\,656,93 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 25,50 \text{ m}^2 * 30\,656,93 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 828\,656,82 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **828 656,82 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 298 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 255 / 6 091

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,298\,800,- \text{ Kč} * 255 / 6\,091 = 54\,374,32 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 54 374,32 Kč

Bytová jednotka č. 1027/10 - zjištěná cena = **883 031,14 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1027/10

883 031,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

883 031,10 Kč

Celkem

883 031,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

883 031,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1027/10

883 031,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

883 031,10 Kč

Celkem

883 031,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

883 031,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

883 030,- Kč

slovy: Osmsetosmdesátřítisícetřicet 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 se stanovuje na základě průzkumu trhu nabízených pronájmů, vlastní databáze a publikace - Cenové mapy České republiky 2/2014 - 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 (průměr 142,-Kč/m²).

Inzerované nabídky pronájmů :

Sportovní garsonka 22 m² v 4.NP s výtahem, v dobrém stavu, nezařízený
8 500,- Kč/měs (386,- Kč/m²)

Vršovická garsonka 24 m² v 2.NP s výtahem, dobrý udržovaný stav, zařízený
5 800,-Kč/měs (242,-Kč/m²)

Orelská garsonka 25 m² v 4.NP s výtahem po rekonstrukci, vybavený
8 000,-Kč/měs (320,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 316,- Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 269,-Kč/m²

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytu, jednotlivých porovnáání a náklady spojené s vlastnictvím a pronajímáním.

$$25.50 \text{ m}^2 \times 230,-\text{Kč/m}^2 = 5\,865,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 000,-Kč/měs.

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

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 5 000,-Kč = 60 000,-Kč/rok

$$Cv = 60\,000 / 8 \times 100 = 750\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 750 000,-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.

Inzerované nabídky :

Bulharská 1 + kk 30 m², v 1.NP bez výtahu, byt po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.
930 000,-Kč (31 000,-Kč/m²)

Kavkazská 1 + kk 22 m², 5.NP s výtahem, dům po rekonstrukci, byt po rekonstrukci, sklep
1 580 000,-Kč (71 818,-Kč/m²)

Sportovní 1 + kk 26 m², v 1.NP bez výtahu, dobrý stav udržovaný, sklep, vytápění WAW
1 450 000,-Kč (55 769,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 52 862,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 44 933,-Kč/m²

Cena za m² bytové jednotky je stanovena na základě stavebně technického stavu, jednotlivých porovnání, včetně redukce pramenu ceny.

$$44\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 25.50 \text{ m}^2 = 1\,122\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 (kk) v Praze 10 - 1 950 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 122 000,-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 199/2014 Sb.	883 031,-Kč
Výnosová metoda	750 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 122 000,-Kč

$$CO = (883\,031 + 750\,000 + 1\,122\,000) / 3 = 918\,344,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **918 344,-Kč**

(slovy : devětsetosmnáctisícřistačtyřicetčtyřiKč)

V Praze 21.1.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.7.

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. 3038/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3038/2015.