

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3041/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1309/5 v objektu čp. 1309/25, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1913, 1912/2 a 1911 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 23.1.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1309/5 v objektu čp. 1309/25, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1913, 1912/2 a 1911 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1309/5
Adresa předmětu ocenění: Na Louži 1309/25
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. 11880 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 33.80 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep **k užívání** o velikosti 1.91 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 dvěma podlažními, sedmipodlažní s výtahem, zastřešený

sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová a částečně plastová na chodbách dřevěná zdvojená, vstupní dveře dřevěné původní prosklené v částečně prosklené stěně s nadsvětlíkem, chodbové uzavírající zádveří tzv. lítačky původní prosklené, schody teracové, podlahy teracové dlažby. Fasáda břizolitová, sokl dodatečně ošetřen nátěrem v úrovni prvního podlaží. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v šedesátých letech. V budově je 67 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1309/5

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 - Poptávka nižší než nabídka - byty v 1.NP	I	-0,03
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,028$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1309/5

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného dvěma podlažími zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny, WC a spíže. K bytové jednotce patří sklep **k užívání** v podzemním podlaží. V pokoji okno dřevěné zdvojené, dveře vstupní hladké do ocelové zárubně, dveře do koupelny chybí a na WC hladké do ocelové zárubně, dveře do pokoje původní prosklené do ocelové zárubně bez kliky, podlahy PVC. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, obklad starší nižší, WC samostatné s mísou kombi. Vytápění ústřední (těleso v pokoji a v koupelně žebřík). Spíž tvoří nika s vestavěnou skříní. V bytové jednotce nebyly v posledních letech provedeny stavební úpravy, koupelna odpovídá svým provedením sedmdesátým letům. Bytová jednotka vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1913, 1912/2 a 1911

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 60.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1913	219,00	6 800,00	1 489 200,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1912/2	223,00	6 800,00	1 516 400,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1911	226,00	6 800,00	1 536 800,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					4 542 400,-

Pozemek parc.č. 1913, 1912/2 a 1911 - zjištěná cena = 4 542 400,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1913, 1912/2 a 1911 = 4 542 400,-Kč

4 542 400,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 4 542 400,- 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/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

předsíň:	5,40 * 1,00 =	5,40 m ²
koupelna:	2,90 * 1,00 =	2,90 m ²
WC:	1,10 * 1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	24,10 * 1,00 =	24,10 m ²
spíž:	0,30 * 1,00 =	0,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>33,80 m²</u>

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 - 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 - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - západ do dvorního traktu	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 - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - bez kuchyňské linky, WC bez obkladů	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 55 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,490}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku I_P = 1,060

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} * \text{I}_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,490 = 21\,247,38 \text{ Kč/m}^2$$
$$\text{CB}_P = \text{PP} * \text{ZCU} * \text{I}_T * \text{I}_P = 33,80 \text{ m}^2 * 21\,247,38 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,060 = 738\,413,60 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **738 413,60 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 542 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 338 / 33 609

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 542 400,- Kč * 338 / 33 609 = 45 682,14 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 45 682,14 Kč

Bytová jednotka č. 1309/5 - zjištěná cena = **784 095,74 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1309/5

784 095,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem

784 095,70 Kč

Celkem

784 095,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

784 095,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1309/5

784 095,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem

784 095,70 Kč

Celkem

784 095,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

784 095,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

784 100,- Kč

slovy: Sedmsetosmdesátčtyřitisícjednosto 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 :

Holandská 1 + kk 35 m² v 1.NP bez výtahu, v dobrém stavu, zařízený částečně
8 400,- Kč/měs (240,- Kč/m²)

V Olšinách garsonka 32 m² v 3.NP bez výtahu, dobrý udržovaný stav, zařízený
6 700,-Kč/měs (209,-Kč/m²)

Vršovická 1 + kk 31 m² ve zvýš. 1.NP bez výtahu, udržovaný po částečné rekonstrukci,
vybavený
8 500,-Kč/měs (274,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 241,- Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 205,-Kč/m²

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

$$33.80 \text{ m}^2 \times 190,-\text{Kč/m}^2 = 6\,422,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 900,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 5 900,-Kč = 70 800,-Kč/rok

$$C_v = 70\,800 / 8 \times 100 = 885\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 885 000,-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)

Sevastopolská 1 + kk 33 m², 2.NP bez výtahu, byt po rekonstrukci, sklep
2 100 000,-Kč (63 636,-Kč/m²)

Oblouková 1 + kk 32 m², v 1.NP s výtahem, po rekonstrukci, sklep, vytápění WAW,
1 850 000,-Kč (57 812,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 50 816,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 43 194,-Kč/m²

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

$$39\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 33.80\text{ m}^2 = 1\,318\,200,-\text{Kč}$$

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 1 318 200,-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.	784 096,-Kč
Výnosová metoda	885 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 318 200,-Kč

$$CO = (784\,096 + 885\,000 + 1\,318\,200) / 3 = 995\,765,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **996 000,-Kč**

(slovy : devětsetdevadesátšesttisícKč)

V Praze 23.1.2015

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. 3041/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3041/2015.