

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3039/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1027/3 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 22.1.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1027/3 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.1027/3
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 + 1 o velikosti 44.30 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep **k užívání** o velikosti 1.80 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. 1027/3

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. 1027/3

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, spíže a koupelny s WC. K bytové jednotce patří sklep **k užívání** v podzemním podlaží. Okna plastová, dveře vstupní dýhované hladké do ocelové zárubně, dveře do koupelny a spíže dýhované do ocelové zárubně a do kuchyně a pokoje prosklené do ocelové zárubně, podlahy v pokoji, kuchyni a předsíni PVC imitace dřeva a v koupelně s WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC mísou kombi a infrazářičem vše z roku 2004. Vytápění el. přímotopem, ohřev vody el. boilerem umístěným pod stropní konstrukcí v koupelně (1997). Kuchyň bez linky a bez obkladů připraveny rozvody. V bytové jednotce byla provedena rekonstrukce.

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
		<u>1 298 800,- Kč</u>

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		
předsín:	5,90 *	1,00 =	5,90 m ²
koupelna s WC:	3,90 *	1,00 =	3,90 m ²
pokoj:	19,80 *	1,00 =	19,80 m ²
Kuchyň:	12,70 *	1,00 =	12,70 m ²
spíž:	2,00 *	1,00 =	2,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			44,30 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 - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - západ do ulice Na Louži	I	-0,01
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 - el. přímotopy 2 ks + infrazářič	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - bez kuchyňské linky připraveny rozvody, vedení plynu v předsíni po povrchové	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (11 + 15) = \mathbf{0,870}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,870 = \mathbf{0,914}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku I_P = 1,060

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 43 362,- Kč/m² * 0,914 = 39 632,87 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 44,30 m² * 39 632,87 Kč/m² * 0,970 * 1,060 = 1 805 247,90 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 805 247,90 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 298 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 443 / 6 091

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 298 800,- Kč * 443 / 6 091 = 94 462,06 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 94 462,06 Kč

Bytová jednotka č. 1027/3 - zjištěná cena

= 1 899 709,96 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1027/3

1 899 710,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 899 710,- Kč

Celkem

1 899 710,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 899 710,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1027/3

1 899 710,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 899 710,- Kč

Celkem

1 899 710,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 899 710,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 899 710,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetdevadesátdevěttisícšedsmsetdeset 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 :

Gruzínská 1 + 1 43 m² v 4.NP s výtahem, v dobrém stavu po částečné rekonstrukci, zařízený
7 000,- Kč/měs (163,- Kč/m²)

Donská 1 + 1 45 m² v 1.NP s výtahem, po rekonstrukci, zařízený
9 000,-Kč/měs (200,-Kč/m²)

Oblouková 1 + 1 43 m² v 2.NP s výtahem po rekonstrukci, částečně vybavený
10 000,-Kč/měs (233,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 199,- Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 169,-Kč/m²

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

$$44.30 \text{ m}^2 \times 170,-\text{Kč/m}^2 = 7\,531,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 000,-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 7 000,-Kč = 84 000,-Kč/rok

$$Cv = 84\,000 / 8 \times 100 = 1\,050\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 050 000,-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 :

Nad Vrš. horou 1 + 1 43.50 m², v 3.NP s výtahem, byt v dobrém stavu vhodný k rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.
2 025 000,-Kč (46 552,-Kč/m²)

Krátká 1 + 1 45 m², 1.NP s výtahem, dům po rekonstrukci, byt v dobrém stavu, sklep
1 449 000,-Kč (32 200,-Kč/m²)

Jakutská 1 + 1 42 m², v 5.NP bez výtahu, po rekonstrukci dům i byt, sklep,
2 500 000,-Kč (59 524,-Kč/m²)

Minská 1 + 1 50 m² v 3.NP bez výtahu, po rekonstrukci, balkon, sklep
2 990 000,-Kč (59 800,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 49 519,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 42 091,-Kč/m²

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

$$40\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 44.30\text{ m}^2 = 1\,772\,000,-\text{Kč}$$

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 1 772 000,-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.	1 889 710,-Kč
Výnosová metoda	1 050 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 772 000,-Kč

$$CO = (1\,889\,710 + 1\,050\,000 + 1\,772\,000) / 3 = 1\,570\,570,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 571 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsedmdesátjednatisícKč)

V Praze 22.1.2015

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. 3039/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3039/2015.