

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3049/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 775/2 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 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 4.2.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 775/2 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.775/2
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

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.2.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11836 ze dne 4.1.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015

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 nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 umístěnou v prvním podzemním podlaží o velikosti 34 m² - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání 1.0 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v ulici Minská, která je spojnici mezi ulicemi 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 Praha 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, který je lokálně narušen. Vstupní dveře původní dřevěné s okénky opatřeny mřížkou, chodbové dveře tzv. lítací původní dřevěné prosklené uzavírající zádveří se vstupním schodištěm. Schody kamenné, podlahy teracové. Lodžie přístupné ze společného schodišťového prostoru prosklenými dveřmi. Na mezi podestách hydrant. Objekt je v původním stavu udržovaný. 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. 775/2

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 | I | -0,06 |
| 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 | IV | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

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 | I | 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 | 0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby | I | -0,01 |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí | I | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost | I | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | I | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,070$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,006$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 775/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z předsíně (s částí kuch. linky), spíže, WC a pokoje z kterého je vstup do koupelny. K bytové jednotce patří sklep k užívání, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna dřevěná špaletová. Dveře do spíže, na WC dřevěné do dřevěných zárubní původní, vstupní dřevěné původní do dřevěné zárubně. Dveře do koupelny hladké novější do dřevěné zárubně, do pokoje původní do dřevěné zárubně bez kování. Podlahy v pokoji lino s kobercem k odstranění, v předsíni část a část dlažba, v koupelně a na WC novější dlažba a ve spíži původní dlažba. Kuchyňka umístěna v předsíni a je bez dřezu a sporáku. Koupelna vybavena malou vanou a umyvadlem s obklady stěn, ohřev vody v koupelně je zde umístěna karma (1980). WC kombi bez obkladu stěn. Vytápění na pevná paliva, kamna volně stojící bez napojení (1970). V pokoji je provedeno vestavěné patro z lešenářských trub spojených žabkami s jednoduchým stropem ze dřeva. Omítky lokálně narušené (dva otvory v příčce), u vstupu do pokoje na stropní konstrukci známky po zatékání. Stavebně technický stav : provedeny byly stavební úpravy koupelny, WC mísa s dlažbou. Pokoj, spíž a předsíň vyžadují 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 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 | 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 |
| | | <u>2 786 000,- Kč</u> |

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: | 95 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 43 362,- Kč/m ² |

| Podlahové plochy bytu | koeficient dle typu podlahové plochy | | |
|-----------------------------------|---|--------|----------------------|
| pokoj: | 21,90 * | 1,00 = | 21,90 m ² |
| předsíň: | 5,80 * | 1,00 = | 5,80 m ² |
| spíž: | 1,20 * | 1,00 = | 1,20 m ² |
| WC: | 1,20 * | 1,00 = | 1,20 m ² |
| koupelna: | 2,60 * | 1,00 = | 2,60 m ² |
| komora: | 1,30 * | 1,00 = | 1,30 m ² |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | | 34,00 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 - 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 - 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 1.PP s výtahem | I | -0,05 |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - jihovýchod do dvorní části | I | -0,01 |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - WC samostatné, koupelna s vanou a umyvadlem | 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 tuhá paliva - volně stojící kamna na pevná paliva | I | -0,10 |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - kuchyňská linka ve špatném stavu bez dřezu a sporáku, chybí obklad na WC | I | -0,10 |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |

Koeficient pro stavby 35 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (35 + 15) = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,529}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,529 = 22\,938,50 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 34,00 \text{ m}^2 * 22\,938,50 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,070 = 784\,432,47 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **784 432,47 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 786 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 340 / 12 296

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,786\,000,- \text{ Kč} * 340 / 12\,296 = 77\,036,43 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 77 036,43 Kč

Bytová jednotka č. 775/2 - zjištěná cena = **861 468,90 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 775/2

861 468,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

861 468,90 Kč

Celkem

861 468,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

861 468,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 775/2

861 468,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

861 468,90 Kč

Celkem

861 468,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

861 468,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

861 470,- Kč

slovy: Osmsetšedesátjednatisícčtyřistasedmdesát 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 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.

Inzerované nabídky :

| | | |
|--------------------|--|---------------------------|
| Vršovická garsonka | 33 m ² po rekonstrukci v sníženém 1.NP, nevybavený, sklepní kóje, mříže | (182,-Kč/m ²) |
| 6 000,-Kč | | |
| Volyňská | 1 + kk 35 m ² dobrý stav po rekonstrukci ve sníženém 1.NP, nevybavený, sklep | (143,-Kč/m ²) |
| 5 000,-Kč | | |
| Ruská 1 + kk | 32.80 m ² v dobrém stavu po částečné rekonstrukci, nevybavený ve sníženém 1.NP, výtah | (183-Kč/m ²) |
| 6000,-Kč | | |

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce
 $169,-Kč \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} = 0.85 = 143,-Kč/m^2$

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

$$34 \text{ m}^2 \times 110,- \text{ Kč/m}^2 = 3\,740,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 3 200,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 3\,200,-\text{Kč} = 38\,400,-\text{Kč}$$

$$C_v = 38\,400 / 8 \times 100 = 480\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 480 000,-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 nemovitosti :

Bulharská 1 + kkt 30 m² velmi dobrý stav, po rekonstrukci v 1.PP, sklep, dům v dobrém stavu
930 000,-Kč (31 000,-Kč/m²)

Sportovní 1 + kk 28 m² po rekonstrukci, v sníženém 1.NP, stav objektu dobrý
1 400 000,-Kč (50 000,-Kč/m²)

Vršovická 1 + kk 32 m², po rekonstrukci, v sníženém 1.NP, sklep, dům udržovaný,
1 599 000,-Kč (49 969,-Kč)

Průměrná cena za m² v nabídce 43 656,-Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 37 108,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů porovnáním je cena oceňované bytové jednotky stanovena
29 000,-Kč/m²

$$29\,000,-\text{Kč} \times 34\,\text{m}^2 = 986\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 v Praze 10 -
1 950 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 986 000,-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. | 861 469-Kč |
| Výnosová metoda | 480 000,-Kč |
| Porovnávací metoda | 986 000,-Kč |

$$CO = (861\,469 + 480\,000 + 986\,000) / 3 = 775\,823,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **776 000,-Kč**

(slovy : sedmsetšedesátšesttisícKč)

V Praze 4.2.2015

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. 3049/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3049/2015.