

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3144/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1254/18 v objektu čp.1254/6, ulice Oblouková, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1915/3 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 16.3.2015 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 20.3.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1254/18 v objektu čp. 1254/6, ulice Oblouková, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1915/3 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1254/18
Adresa předmětu ocenění:	Oblouková 1254/6 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.3.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9687 ze dne 11.3.2015
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. 9687 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 2 + 1 o velikosti 65.50 m² + balkon 2.0 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Oblouková v bloku bytových domů mezi Vršovickou a Přípotoční. Jedná se o dům situovaný v poměrně klidné části. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Vršovická. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - tramvajová zastávka v ulici Vršovická, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. Parkování v přilehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová a dřevěná zdvojená, vstupní dveře nové dřevěné ze dvou třetin prosklené s osvětlením vstupu, zádveří

uzavírají dřevěné uzamykatelné dveře rovněž prosklené. Zádveří s obkladem z travertinu. Podlahy z původní dlažby, schody teracové. Fasáda v dobrém stavu březolitová, vstupní část a soklová obložena travertinovými deskami. Objekt vybaven hasícími přístroji. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven na přelomu čtyřicátých a padesátých let.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1254/8

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	-0,03
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	I	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

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

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	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	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,050$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,019$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1254/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, spíže a WC, balkonu. Okna dřevěná zdvojená, vstupní dveře hladké do ocelových zárubní původní, dveře interiérové plné do ocelových zárubní a do kuchyně a pokojů chybí dveřní křídla, podlahy v pokojích, předsíni parkety, v koupelně, WC a spíži dlažba, v kuchyni PVCv kombinaci s dlažbou. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obkladem stěn. WC samostatné WC mísa s nádržkou s nižším obkladem stěn. Kuchyňská linka chybí, pouze volně stojící plynový sporák (2000), obklad k odstranění. Vytápění ústřední. Bytová jednotka je po vytopení (stropy, stěny, narušené dveře, parkety). Bytová jednotka je k totální rekonstrukci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1915/3

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	1915/3	290,00	6 800,00	1 972 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					1 972 000,-

Pozemek parc.č. 1915/3 - zjištěná cena = **1 972 000,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1915/3	=	1 972 000,-Kč
		1 972 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **1 972 000,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	70 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,40 *	1,00 =	9,40 m ²
předsíň:	9,40 *	1,00 =	9,40 m ²
koupelna:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
pokoj:	21,30 *	1,00 =	21,30 m ²
pokoj:	19,30 *	1,00 =	19,30 m ²
spíž:	1,30 *	1,00 =	1,30 m ²
balkon:	2,00 *	0,17 =	0,34 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	65,24 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 - 6.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - sever a východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné s nádržkou	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí kuchyňská linka, chybějící dveřní křídla	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 70 let:

$$s = 1 - 0,005 * 70 = \mathbf{0,650}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,650 = \mathbf{0,268}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,268 = 11\,621,02 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 65,24 \text{ m}^2 * 11\,621,02 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,050 = 772\,181,22 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **772 181,22 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 972 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 655 / 11 814

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,972\,000,- \text{ Kč} \cdot 655 / 11\,814 = 109\,332,99 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 109 332,99 Kč

Bytová jednotka č. 1254/8 - zjištěná cena = **881 514,21 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1254/8 881 514,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 881 514,20 Kč

Celkem 881 514,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 881 514,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1254/8 881 514,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 881 514,20 Kč

Celkem 881 514,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 881 514,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 881 510,- Kč

slovy: Osmsetosmdesátjednatisícpětsetdeset 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 1/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 400,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Minská 2 + 1 65 m² rekonstruovaný, v 2.NP s výtahem, vybavení standard, sklep,
12 000,-Kč/měs (185,-Kč/m²)

Moldavská 2 + 1 60 m² po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem,
v 3.NP s výtahem, sklep,
11 000,-Kč/měs (183,-Kč/m²)

Oblouková 2 + 1 66.5 m² po rekonstrukci, vybavení ,byt v 6.NP s výtahem, nová kuchyňská
linka,
11 000,-Kč/měs (165,- Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 178,-Kč/m² x k_{redukce} pramenu ceny 0.85 = 151,-Kč/m²

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

$$65.5 + 2/2 \text{ m}^2 = 66.50 \text{ m}^2 \quad \times \quad 100,-\text{Kč/m}^2 = 6\,650,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 500,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 5\,500,-\text{Kč} = 66\,000,-\text{Kč}$$

$$C_v = 66\,000 / 8 \quad \times \quad 100 = 825\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 825 000,-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 :

Ruská 2 + 1 62 m², v 1.NP zvýšené bez výtahu, po rekonstrukci, sklepní kóje, plastová okna. Objekt jako celek v dobrém stavu.
2 499 000,-Kč (40 306,-Kč/m²)

Sportovní 2 + 1 70 m², ve 2.NP s výtahem, původní stav k rekonstrukci, dům v dobrém stavu,
2 600 000,-Kč (37 143,-Kč/m²)

Sportovní 2 + 1/L 65 m², v 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu k bytu komora a sklep,
2 800 000,-Kč (43 077,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 40 175,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 34 149,-Kč/m²

$$30\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 66.50\,\text{m}^2 = 1\,995\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 500 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 995 000,-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.	881 514,-Kč
Výnosová metoda	825 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 995 000,-Kč

$$CO = (881\,514 + 825\,000 + 1\,995\,000) / 3 = 1\,233\,838,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 234 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondvěstětřicetčtyřitisícKč)

V Praze 20.3.2015

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. 3144/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3144/2015.