

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3152/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1264/5 v objektu čp. 1264/6, ulice Sportovní, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1492/2, 1954/1, 1955, 1942/5, 1942/4 a 1942/3 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 e 2 vyhotoveních.

V Praze 17.3.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1264/5 v objektu čp. 1264/6, ulice Sportovní, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1942/2, 1954/1, 1955, 1942/5, 1942/4 a 1942/3 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1264/5
Adresa předmětu ocenění: Sportovní 1264/6
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 16.3.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9251 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.9251 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 48.30 m² + lodžie 1.20 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Sportovní v bloku mezi Vršovickou a drážním tělesem (Praha - Benešov). Jedná se o zástavbu bytovými domy, v sousedství škola Přípotoční a stadion Bohemians s fotbalovým hřištěm. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvaj. Zastávka tramvaje Bohemians 120 m v ulici Vršovická , v blízkosti Vršovické nádraží. Dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru , nejbližší metro stanice I.P. Pavlova nebo Náměstí Míru . V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený šestipodlažní s výtahem, zastřešený rovnou střechou (ustupující terasy) a sedlovou střechou krytou taškovou krytinou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní zdvojená a a částečně plastová na chodbách plastová, vstupní vrata prosklená plastová s nadsvětlíkem, dveře z průjezdu dřevěné původní prosklené, vrata do prostoru dvora rovněž plastová prosklená izolačním sklem s nadsvětlíkem (otevíratelné čipem), schody teracové, podlahy chodeb a podest z dlažby. Na mezipodestách hasící přístroje. Fasáda v dobrém stavu, do úrovně prvního podlaží obklad z kabřince. Stavebně technický stav objektu výborně udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1264/5

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	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. 1264/5

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, která byla využita jako kuchyň, koupelny, WC a spíže, lodžie. Pokoj propojen s kuchyní i předsíní. Dveře hladké plné a prosklené do ocelových zárubní ve špatném stavu (prosklení rozbité), dveře do lodžie dvoukřídlé zdvojené dřevěné s nadsvětlíkem, dveře vstupní původní hladké do ocelové zárubně s bezpečnostním zavíráním neudržované, okna dřevěná zdvojená původní, podlaha v pokoji PVC, ve spíži, koupelně a WC původní dlažba v předsíní a původní kuchyni PVC. Koupelna vybavena vanou a původním umyvadlem (dřez) a WC mísa s nádržkou. Obklady v kuchyni i v předsíní. Kuchyňský kout v předsíní tvoří pouze volně stojící plynový sporák (1980). Vytápění ústřední s ohřevem vody. Bytová jednotka je v původním stavu a vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

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 pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1942/2	313,00	6 800,00	2 128 400,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1954/1	353,00	6 800,00	2 400 400,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1955	264,00	6 800,00	1 795 200,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1942/5	52,00	6 800,00	353 600,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1942/4	42,00	6 800,00	285 600,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1942/3	12,00	6 800,00	81 600,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					7 044 800,-

Pozemky - zjištěná cena = 7 044 800,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 7 044 800,-Kč
7 044 800,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **7 044 800,- 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		
kuchyň:	11,90 *	1,00 =	11,90 m ²
předsíň:	6,50 *	1,00 =	6,50 m ²
koupelna:	2,90 *	1,00 =	2,90 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	25,00 *	1,00 =	25,00 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
lodžie:	1,20 *	0,20 =	0,24 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			48,54 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, WC mísa 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 - lodžie	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 55 let:

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

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,331}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,331 = 14\,352,82 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 48,54 \text{ m}^2 * 14\,352,82 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,060 = 716\,332,42 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 716 332,42 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 044 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 483 / 41 747

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$7\,044\,800,- \text{ Kč} * 483 / 41\,747 = 81\,506,18 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 81 506,18 Kč

Bytová jednotka č. 1264/5 - zjištěná cena = 797 838,60 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1264/5 797 838,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 797 838,60 Kč

Celkem 797 838,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 797 838,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1264/5 797 838,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 797 838,60 Kč

Celkem 797 838,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 797 838,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 797 840,- Kč

slovy: Sedmsetdevadesátsedmtisícsmsetčtyřicet 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 1/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs (průměr 150,-Kč/m²).

Inzerované nabídky pronájmů :

Omská 1 + 1 47 m² v 1.NP s výtahem, po částečné rekonstrukci, nezařízený
9 990,- Kč/měs (213,- Kč/m²)

Vršovická 1 + 1 45 m² v 5.NP s výtahem, dobrý udržovaný stav, zařízený
9 900,-Kč/měs (220,-Kč/m²)

Petrohradská 1 + 1 47 m² v 6.NP s výtahem po částečné rekonstrukci, vybavený
8 500,-Kč/měs (181,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 205,- Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 174,-Kč/m²

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytu, jednotlivých porovnávaných nákladů spojených s vlastnictvím a pronajímáním.

$$48.30 \text{ m}^2 + 1.20/2 \text{ m}^2 = 48.90 \text{ m}^2 \times 140,-\text{Kč/m}^2 = 6\,846,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 000,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 6 000,-Kč = 72 000,-Kč/rok

$$Cv = 72\,000 / 8 \times 100 = 900\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 900 000,-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 :

Norská 1 + 1 47 m², v 2.NP bez výtahu, byt původní stav k rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.
2 148 000,-Kč (45 702,-Kč/m²)

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

Holandská 1 + 1 48 m², v 4.NP bez výtahu, dobrý stav udržovaný, sklep, vytápění WAW,
2 390 000,-Kč (49 792,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 51 765,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 44 000,-Kč/m²

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

$$40\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times (48.30\text{ m}^2 + 1.2/2) = 1\,956\,000,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 956 000,-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.	797 839,-Kč
Výnosová metoda	900 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 956 000,-Kč

$$CO = (797\,839 + 900\,000 + 1\,956\,000) / 3 = 1\,217\,946,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 218 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondvěstěosmnácttisícKč)

V Praze 17.3.2015

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. 3152/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3152/2015.