

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3156/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1410/44 v objektu čp. 1410/6, ulice Uzbecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/6 - 1873/9 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 21.3.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1410/44 v objektu čp. 1410/6, ulice Uzbecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/6 - 1873/9 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1410/44
Adresa předmětu ocenění:	Uzbecká 1410/6 100 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 20.3.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7243 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.7243 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 34.50 m² + 6.60 m² lodžie dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep 1.90 m² k užívání . Sklep není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v oblasti zastavěné panelovou výstavbou kolmou na ulici Vršovická při ulici Uzbecká. Jedná se o zástavbu bytových domů, administrativní budovy, včetně Městského úřadu Prahy 10, komplex objektu Koohi-nor. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden dvě stanice tramvají. Zastávka tramvaje v ulici Vršovická, 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 navazující lokalitu na centrum.

Objekt je panelovým zatepleným domem, podsklepený jedenáctipodlažní s dvěma výtahy, zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře plastové prosklené s nadsvětlíkem a plochami pro zvonky. Vstup do objektu je zajištěn betonovým předsazeným schodištěm obloženým dlažbou. Zádveří tvoří hala s podlahou z dlažby a dvěma výtahy. Schody betonové s PVC, podlahy chodeb PVC. Fasáda nová včetně zateplení. Stavebně technický stav objektu výborný. Objekt byl postaven v roce 1972.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1410/44

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 - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí - koohinor, administrativní budovy, drážní těleso	V	-0,10
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,883}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1410/44

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží jedenáctipodlažního panelového zatepleného domu s dvěma výtahy. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny s WC, spíže a lodžie. K bytové jednotce patří sklep k užívání - není započítáno do podlahové plochy jednotky. Okna plastová, dveře hladké plné a prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v předsíni, koupelně s WC a pokoji PVC a ve spíži a kuchyni plovoucí laminátová podlaha. Podlaha lodžie z dlažby. Koupelna vybavena sprchovou vanou (umyvadlo zabudováno do hrany vany) umyvadlem a WC mísou kombi. Hygienické zázemí je prefabrikovaným umakartovým jádrem. Kuchyňská linka vybavena původní linkou s plastovým dřezem (1972) a plynovým sporákem. Vytápění ústřední v koupelně infrazářič (1972). V předsíni původní vestavěné skříně (1972). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

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	1873/6	333,00	3 420,00	1 138 860,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/7	345,00	3 420,00	1 179 900,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/8	352,00	3 420,00	1 203 840,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/9	342,00	3 420,00	1 169 640,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					4 692 240,-

Pozemky - zjištěná cena = **4 692 240,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky	=	4 692 240,-Kč
		<u>4 692 240,- Kč</u>

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **4 692 240,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 43 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	5,20 *	1,00 =	5,20 m ²
předsín:	3,50 *	1,00 =	3,50 m ²
koupelna + WC:	2,90 *	1,00 =	2,90 m ²
pokoj:	22,10 *	1,00 =	22,10 m ²
spíž:	0,8 *	1,00 =	0,80 m ²
lodžie:	6,60 *	0,17 =	1,12 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			35,62 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená - panel + zateplení	III	0,00
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 nevyměňované - 6.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - umakartové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep k užívání a lodžie	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 43 let:

$$s = 1 - 0,005 * 43 = \mathbf{0,785}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,785 = \mathbf{0,601}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku $I_p = 0,910$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,601 = 26\,060,56 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 35,62 \text{ m}^2 * 26\,060,56 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 0,910 = 819\,390,24 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **819 390,24 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 692 240,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 3 450 / 793 650

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,692\,240,- \text{ Kč} * 3\,450 / 793\,650 = 20\,397,19 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 20 397,19 Kč

Bytová jednotka č. 1410/44 - zjištěná cena = **839 787,43 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1410/44

839 787,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

839 787,40 Kč

Celkem

839 787,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

839 787,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1410/44

839 787,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

839 787,40 Kč

Celkem

839 787,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

839 787,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

839 790,- Kč

slovy: Osmsetřicetdevěttisícsetdevadesát 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 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Sevastopolská 1 + 1 32 m², rekonstruovaný, v 3.NP s výtahem, vybavení standard, sklep,
8 500,-Kč/měs (265,-Kč/m²)

Bajkalská 1 + 1 32 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 1.NP , sklep, výtah
8 500,-Kč/měs (266,- Kč/m²)

Kubánské nám. 1 + 1 35 m² byt po rekonstrukci, v 1.NP bez výtahu, objekt dobrý udržovaný
stav, částečně zařízený
8 000,-Kč/měs (228,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 253,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 = 215,-Kč/m²

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

$$34.50 \text{ m}^2 + 6.60/2 \text{ m}^2 = 37.80 \text{ m}^2 \quad \times \quad 190,-\text{Kč/m}^2 = 7\,182,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 800,-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 6 800,-Kč = 81 600,-Kč

$$C_v = 81\,600 / 8 \quad \times \quad 100 = 1\,020\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 020 000,-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 :

Magnitogorská 1 + 1 37 m² , v 4.NP , lodžie, výtah, udržovaný stav, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu
1 650 000,-Kč (44 595,-Kč/m²)

Kazašská 1 + 1 /L 36 m², v 5.NP výtah, po rekonstrukci, sklep
1 700 000,-Kč (47 222,-Kč/m²)

Tadžická 1 + 1/L 39 m², v 6.NP, byt v původním stavu udržovaný, k bytu sklep, s
výtahem
1 550 000,-Kč (39 745,-Kč/m²)

-
Průměrná cena za m² činí : 43 854,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 37 276,-Kč/m²

Provedena jsou jednotlivá porovnání, včetně redukce pramenu ceny.

$$37\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 34.50 + 6.60/2 = 37.80 \text{ m}^2 = 1\,398\,600,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 398 600,-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.	839 787-Kč
Výnosová metoda	1 020 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 398 600-Kč

$$CO = (839\,787 + 1\,020\,000 + 1\,398\,600) / 3 = 1\,086\,129,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 086 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionosmdesátšesttisícKč)

V Praze 21.3.2015

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. 3156/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3156/2015.