

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3188/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1069/13 v objektu čp. 1069/15, ulice V Olšinách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1642 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 15.6.2015 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 dvou vyhotoveních.

V Praze 5.6.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1069/13 v objektu čp. 1069/15, ulice V Olšínách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1642 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1069/13
Adresa předmětu ocenění: V Olšínách 1069/15
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 15.6.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11601 ze dne 9.6.2015
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.11601 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 o velikosti 22 m² dle vymezení jednotek umístěnou v pátém nadzemním podlaží. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 1.0 m². Objekt je situovaný v ulici V Olšínách v bloku bytových domů v řadové zástavbě. V blízkém okolí se nachází bytové domy, sportovní areál Eden, Fakultní Vínohradská nemocnice a veškerá vybavenost v oblasti Kubánského náměstí a Vršovické ulice. Občanská vybavenost dobrá - nejbližší nákupní centrum Tesco tři stanice tramvají, jejíž zastávka se nachází cca. 100 m od domu. Dopravní dostupnost dobrá - druhá stanice tramvaje v ulici V Olšínách k metru Starostrašnická. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s pěti nadzemními podlažními s renovovaným výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou se střešní krytinou živičnou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu hrubá novější a ošetřená

nátěrem s obloženým soklem , vstupní dveře dřevěné prosklené s nadsvětlíkem. Vstupní část obložena travertinovými deskami. Schody teracové, podlahy původní dlažba. Okna na chodbách dřevěná jednoduchá. Stavebně technický stav objektu je udržovaný. Stáří objektu polovina šedesátých let.

V budově je 16 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1069/13

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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	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

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

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 - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,050$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1069/13

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, koupelny s WC a předsíně ve které je umístěna kuchyňská linka. K bytové jednotce patří sklep k užívání, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okno dřevěné špaletové, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně, dveře do pokoje prosklené do ocelové zárubně s rozbitým prosklením v horní části, dveře do koupelny chybí pouze ocelová zárubeň. Podlaha v pokoji a předsíni parkety vyžadující renovaci, v koupelně s WC původní dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem a WC mísou se zavěšenou novější nádržkou, nižší obklad stěn staršího data. V předsíni umístěna dosluhující kuchyňská linka s plastovým dřezem s baterií umístěnou v boční stěně. V pokoji v rohové části vestavěná původní skříň s dvířky a podlahou z původní dlažby, druhá skříňka pod stropní konstrukcí v rohové části. Vytápění a ohřev vody ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1642

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 61.

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	1642	329,00	4 450,00	1 464 050,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			329,00 m ²		1 464 050,-

Pozemek parc.č. 1642 - zjištěná cena = 1 464 050,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1642 = 1 464 050,-Kč

1 464 050,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 464 050,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

pokoj:	14,70 * 1,00 =	14,70 m ²
předsíň:	3,50 * 1,00 =	3,50 m ²
koupelna s WC:	3,80 * 1,00 =	3,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>22,00 m²</u>

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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - na severní stranu do vnitrobloku	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a WC	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 - Dálkové, ústřední, etážové – ústřední	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Významně snižující cenu - kuchyňská linka v předsíni bez sporáku	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,446}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,050

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 43 362,- Kč/m² * 0,446 = 19 339,45 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 22,00 m² * 19 339,45 Kč/m² * 1,000 * 1,050 = 446 741,30 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **446 741,30 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 464 050,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 220 / 6 644

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,464\,050,- \text{ Kč} * 220 / 6\,644 = 48\,478,48 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 48 478,48 Kč

Bytová jednotka č. 1069/13 - zjištěná cena = **495 219,78 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1069/13

495 219,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

495 219,80 Kč

Celkem

495 219,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

495 219,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1069/13

495 219,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

495 219,80 Kč

Celkem

495 219,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

495 219,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

495 220,- Kč

slovy: Čtyřistadevadesátpěttisícdvěstědvacet 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 garsonka (1 + KK) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.

Inzerované nabídky :

V Předpolí	1 + 0	20 m ²	po rekonstrukci, sprcha v zvýšeném 1.NP	bez výtahu, sklepní kóje, (303,-Kč/m ²)
6 000,-Kč/měs				
Minská	garsonka	23 m ²	dobry stav po rekonstrukci v 4.NP	bez výtahu, vybavený (339,-Kč/m ²)
7 800,-Kč/m ²				
Sportovní	garsonka	22 m ²	v dobrém stavu po část. rekonstrukci,	nevybavený v 4.NP, výtah (386,-Kč/m ²)
8 500,-Kč				

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce

$$343,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukccepramenuceny})} 0.85 = 291,-\text{Kč/m}^2$$

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

$$22.00 \text{ m}^2 \times 250,- \text{Kč} = 5\,500,-\text{Kč} / \text{měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 5 000,-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 5 000,-Kč = 60 000,-Kč

$$Cv = 60\,000 / 8 \times 100 = 750\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 750 000,-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.

Nabídkové ceny :

Kavkazská	1 + kk	22 m ²	v dobrém zrekonstruovaném stavu v 5.NP s výtahem, sklep , dům v dobrém stavu,	(71 818,-Kč/m ²)
1 580 000,-Kč				
Orelská	1 + kk	20 m ²	, po rekonstrukci, v 3.NP výtah , sklep, dům po rekonstrukci	

1 599 000,-Kč (79 950,-Kč/m²)
Moskevská garsonka 21 m² po rekonstrukci, ve 4.NP výtah, stav objektu dobrý
1 590 000,-Kč (75 714,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce 75 827,-Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 64 453,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena částkou : 50 000,-Kč/m²

$$50\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 22.00\text{ m}^2 = 1\,100\,000,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 1 100 000,-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.	495 220,-Kč
Výnosová metoda	750 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 100 000,-Kč

$$CO = (495\,220 + 750\,000 + 1\,100\,000) / 3 = 781\,740,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **782 000,-Kč**

(slovy : sedmsetosmdesátdvatisícKč)

V Praze 5.6.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.11.

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. 3188/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3188/2015.