

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3099/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 371/2 v objektu čp. 371/16, ulice Černomořská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na předsíni a wc a na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 172 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 12 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 5.5.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 371/2 v objektu čp. 371/16, ulice Černomořská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na předsíni a wc a společných částech domu a pozemku parcelní číslo 172 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.371/2
Adresa předmětu ocenění:	Černomořská 371/16 100 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 2.5.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11854 ze dne 5.5.2015
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.11854 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 umístěnou ve druhém nadzemním podlaží o velikosti 32.00 m² - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří spoluvlastnický podíl 320/592 na společné předsíni a WC mimo bytovou jednotku. Jedná se o spoluvlastnictví s bytovou jednotkou 371/3. Objekt je situovaný v ulici Černomořská v zástavbě řadové v bloku, který je situovaný mezi Charkovskou a Krymskou. V blízkém okolí se nachází Havlíčkovi sady a zástavby bloků s bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Moskevská a Francouzská drobné obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden nebo Flora. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu a tramvaje v ulici Moskevská nebo Francouzská. Nejbližší metro Náměstí Míru. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený se čtyřmi nadzemními

podlažími bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu od úrovně prvního podlaží v relativně dobrém stavu a do úrovně druhého podlaží opravovaná bet nátěru se soklovou částí místy opadanou s projevující se vlhkostí, vstupní dveře dřevěné dvoukřídlé částečně prosklené s nadsvětlíkem v neudržovaném stavu. Schody točité s původním zábradlím, podlahy původní dlažby, v části přízemí teracová dlažba. Okna dřevěná špaletová a na chodbách jednotlivých podlaží dřevěná jednoduchá. Objekt vykazuje vlhkost a je v převážně původním stavu s běžnou údržbou, postavený ve dvacátých letech. Bytový dům obsahuje 9 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.371/2

1.1.2. Podíl na předsíni s WC

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

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

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 možnostmi parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.371/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného čtyřpodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje a kuchyně. Pro bytovou jednotku je společná předsíň pod uzavřením a WC na chodbě - jedná se o spoluvlastnický podíl se sousedním bytem - dle prohlášení vlastníka. V kuchyni byla provedena vestavba sprchy. Okna dřevěná špaletová v kuchyni podparapetní skříňka, dveře pouze vstupní hladké do ocelové zárubně, mezi pokojem a kuchyní chybí dveřní křídlo pouze ocelová zárubeň a dveře do sprchy bez dveří. Podlaha v pokoji a kuchyni lino. Kuchyň bez vybavení pouze části obkladů, sprchu tvoří volně osazená sprchová vanička s částečnými obklady stěn, příčka oddělující sprchu nedosahuje světlé výšky kuchyně - příčka není provedena do stropu. Bytová jednotka je s projevující se vlhkostí stěn přecházející do plísní a vyžaduje totální rekonstrukci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 172

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	172	351,00	7 580,00	2 660 580,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			351,00 m ²		2 660 580,-

Pozemek parc.č. 172 - zjištěná cena = 2 660 580,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 172 = 2 660 580,-Kč
 2 660 580,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 660 580,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	95 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 965
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	16,00 * 1,00 =	16,00 m ²
pokoj:	16,00 * 1,00 =	16,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		32,00 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 - 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - kuchyň východ do dvorní části a pokoj západ do ulice Černomořská	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC mimo byt a v kuchyni sprcha ve stavu nepoužitelnosti	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - bez vybavení kuchyně, vedení plynu po povrchu stěn	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (50 + 15) = 0,675$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,675 = 0,224$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,060

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,224 = 9\,713,09 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 32,00 \text{ m}^2 * 9\,713,09 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 329\,468,01 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 329 468,01 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 660 580,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 320 / 5 367

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 660 580,- Kč * 320 / 5 367 = 158 633,43 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 158 633,43 Kč

Bytová jednotka č.371/2 - zjištěná cena = 488 101,44 Kč

1.1.2. Podíl na předsíni s WC

Jedná se o předsíň společnou pro dvě bytové jednotky a WC na chodbě. Okno dřevěné jednoduché ve špatném stavu s podparapetní skříňkou, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha PVC. Rozvody po povrchu stěny, stěny vykazují vlhkost a rozšířenou plíseň a trhliny mezi stěnou a stropní konstrukcí. WC přístupné ze společné chodby

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu podlahové plochy

předsíň:	3,80 * 1,00 =	3,80 m ²
spol. WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		<u>4,80 m²</u>

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	100	0,46	3,17
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20

17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	30	1,00	1,14
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	70	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 76,01
 Koeficient vybavení K_4 : 0,7601

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7601
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1000
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	12 761,13
Plná cena: 4,80 m ² * 12 761,13 Kč/m ²	=	61 253,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 95 / 110 = 86,4 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena CB_N	=	9 188,01 Kč
Koeficient pp	*	1,060
Cena CB	=	9 739,29 Kč

Podíl na předsíni s WC - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 9 739,29 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 0,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 320 / 5 367		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 0,- Kč * 320 / 5 367	+	0,-
Podíl na předsíni s WC - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	9 739,29 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	320 / 592

Podíl na předsíni s WC - zjištěná cena = 5 264,48Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.371/2

488 101,40 Kč

1.1.2. Podíl na předsíni s WC

35 096,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

523 198,- Kč

Celkem

523 198,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

523 198,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.371/2

488 101,40 Kč

1.1.2. Podíl na předsíni s WC

5 264,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

493 365,90 Kč

Celkem

493 365,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

493 365,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

493 370,- Kč

slovy: Čtyřistadevadesáttřítisícťřistasedmdesát 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 :

Bajkalská	1 + 1	34 m ²	po rekonstrukci, výtah v 1.NP,vybavený, topení WAW,sklepní kóje,
8 500,-Kč			(250,-Kč/m ²)
Holandská	1 + 1	39 m ²	dobrý stav v 2.NP bez výtahu, vybavený
8 000,-Kč			(205,-Kč/m ²)
Vršovická	1 + 1	38 m ²	v dobrém stavu, vybavený v 1.NP, s výtahem
7 600,-Kč			(200-Kč/m ²)

$$\begin{aligned} \text{Průměrná cena za m}^2 \text{ podlahové plochy v nabídce} &= 218,-\text{Kč} \times K_{(\text{redukce průměru cen})} 0,85 = \\ &= 186,-\text{Kč/m}^2 \end{aligned}$$

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

$$32 \text{ m}^2 \times 50,- \text{ Kč/m}^2 = 1 600,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 1 000,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 1 000,-\text{Kč} = 12 000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 12 000 / 8 \times 100 = 150 000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 150 000,-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 kancelářů. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie provedení a stavebně technický stav bytové jednotky, standard, příslušenství a služby, atraktivita.

Nabídkové ceny :

Oblouková	1 + 1	32 m ² po rekonstrukci v 1.NP, výtah, sklep,	
		1 800 000,-Kč	(56 250,-Kč/m ²)
Francouzská	1 + 1	36 m ² po rekonstrukci, ve 2.NP bez výtahu, sklep	
		2 260 000,-Kč	(62 770,-Kč/m ²)
Slovinská	1 + 1	36 m ² , po rekonstrukci, v 2.NP výtah, sklep, dům v dobrém stavu,	
		2 141 000,-Kč	(59 472,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce $59\,497,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85$
 $= 50\,572,-\text{Kč}/\text{m}^2$

Po zvážení všech aspektů , jednotlivých porovnání a stavebně technického stavu je cena oceňované bytové jednotky stanovena

24 000,-Kč/m²

$$24\,000,-\text{Kč} \times 32\,\text{m}^2 = 768\,000,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 768 000,-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.	493 366,-Kč
Výnosová metoda	150 000,-Kč
Porovnávací metoda	768 000,-Kč

$$CO = (493\,366 + 150\,000 + 800\,000) / 3 = 470\,455,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **471 000,-Kč**

(slovy : čtyřístasedmdesátjednatísíckč)

V Praze 5.5.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10.

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. 3099/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3099/2015.