

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3104/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 92/1 v objektu čp. 92/10, ulice Elektrárenská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3030 na katastrálním území Michle.

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 20.4.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 92/1 v objektu čp. 92/10, ulice Elektrárenská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3030 na katastrálním území Michle.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.92/1
Adresa předmětu ocenění:	Elektrárenská 92/10 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Michle
Počet obyvatel:	1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.4.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.9730 ze dne 9.3.2015
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. 9730 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 71.70 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 20.00 m² a není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je samostatnou činžovní vilou na oploceném pozemku situovaným při ulici Elektrárenská. Budova je umístěna v části zástavby bytovými domy s okolní komerční zástavbou (depo, administrativní budova, sklady, prodejny). Občanská vybavenost - v ulici Elektrárenská potraviny a restaurace a drobné prodejny v ulici Záběhlická a Plynárenská, nejbližší nákupní centru Kaufland (křižovatka Chodovská s Plynárenskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost - autobusová zastávka v ulici Nad Vršovickou horou v Bohdalecké a tramvaj v ulici Plynárenská. Dopravní spojení k metru Pankrác. Parkování v přilehlých ulicích. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený s třemi nadzemními podlažimi bez výtahu, zastřešený valbovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře dřevěné s okénkem a s nadsvětlíkem, zádveří a chodby s podlahou z dlažby, zádveří uzavřeno prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem, schody kamenné a stěny schodišťového prostoru natřeny latexem. Chodby prosvětlené dřevěným jednoduchým oknem procházejícím přes všechna podlaží. Osazeny jsou hasící přístroje. Fasáda v dobrém stavu kombinace režného zdiva a omítek. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 92/1

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 - Poptávka nižší než nabídka - v I.NP	I	-0,06
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	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

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	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
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, dobré parkovací možnosti	VI	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	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,850$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,799$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 92/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného domu s třemi nadzemními podlažními bez výtahu. Bytová jednotka sestává dle vymezení jednotek z pokoje, předsíně, kuchyně, koupelny, WC a spíže. Skutečný stav - předsíň, spíž, WC, koupelna, obývací pokoj s KK, pokoj a komora. Okna dřevěná špaletová, dveře hladké plné a prosklené do ocelových zárubní, do pokoje pouze ocelová zárubeň. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v předsíni PVC imitace dlažby, v pokoji parkety vyžadující renovaci, v pokoji s kuchyňským koutem, komoře betonová mazanina s nátěrem, ve spíži lino a v koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena zapuštěnou vanou a s obkladem stěn, WC s mísou kombi a malým umyvadlem bez obkladů stěn a pod stropní konstrukcí v koupelně je el. boiler. Vytápění chybí (původně el. přímotop v kuchyni a pokoji. Kuchyňská linka chybí pouze starší digestoř a baterie k dřezu. Stavebně technický stav bytové jednotky : bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 3030

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Michle a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015, mapový list č. 74.

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	3029	404,00	4 000,00	1 616 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			404,00 m ²		1 616 000,-

Pozemek parc.č. 3030 - zjištěná cena = 1 616 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 3030 = 1 616 000,-Kč

1 616 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 616 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:	Praha 4
Stáří stavby:	85 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 980
Základní cena ZC (příloha č. 27):	37 426,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	11,10 *	1,00 =	11,10 m ²
koupelna:	4,50 *	1,00 =	4,50 m ²
WC:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
pokoj:	19,10 *	1,00 =	19,10 m ²
spíž:	6,50 *	1,00 =	6,50 m ²
kuchyň:	28,00 *	1,00 =	28,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>71,70 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 - 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 - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - východ a sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - WC mísa, umyvadlo a vana	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 - Lokální na tuhá paliva - chybí	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - chybí kuchyňská linka pouze starší digestoř a baterie ke dřezu, chybí vytápění	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 35 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (35 + 15) = 0,750$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,750 = 0,555$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 0,850

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} * I_v = 37\,426,- \text{ Kč/m}^2 * 0,555 = 20\,771,43 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_p = \text{PP} * \text{ZCU} * I_T * I_P = 71,70 \text{ m}^2 * 20\,771,43 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,850 = 1\,189\,959,91 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 189 959,91 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 616 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 717 / 9 106

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 616 000,- Kč * 717 / 9 106 = 127 242,70 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 127 242,70 Kč

Bytová jednotka č. 92/1 - zjištěná cena = **1 317 202,61 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 92/1	1 317 202,60 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 317 202,60 Kč

Celkem	1 317 202,60 Kč
---------------	------------------------

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	1 317 202,60 Kč
--	------------------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 92/1	1 317 202,60 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 317 202,60 Kč

Celkem	1 317 202,60 Kč
---------------	------------------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem	1 317 202,60 Kč
--	------------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>1 317 200,- Kč</u>
--	------------------------------

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

Inzerované nabídky pronájmů :

V Dolině 1 + 1 68 m² v zvyš 1.NP, bez výtahu, vybavení standard, sklep
9 000,-Kč/měs (132,-Kč/m²)

Jivenská 2 + kk 65 m² po rekonstrukci, nezařizený , byt v 3. NP , bez výtahu, sklep,
10 000,-Kč/měs (154,-Kč/m²)

Elektrárenská 2 + kk 70 m² vybavení , novostavba, v 2.NP, výtah, sklep
9 500,-Kč/měs (136,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 141,-Kč/m² x redukce pramenu ceny 0.85 = 120,-Kč/m²

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

$$71.70 \text{ m}^2 \times 110,-\text{Kč/m}^2 = 7\,887,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 200,-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 7 200,-Kč = 86 400,-Kč

$C_v = 86\,400 / 8 \times 100 = 1\,350\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 350 000,-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 :

Elektrárenská 2 820 000,-Kč	2 + kk	71 m ² , v 3.NP s výtahem, novostavba,	(39 718,-Kč/m ²)
U Plynárny 2 999 000,-Kč	2 + kk	68 m ² , v 3.NP výtah, po rekonstrukci,	(44 102,-Kč/m ²)
Elektrárenská 2 790 000,-Kč	2 + kk	70 m ² , v 1.NP výtah, novostavba,	(39 857,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² činí : $41\,226,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times k_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85$
 $= 35\,042,-\text{Kč}/\text{m}^2$

S ohledem na stavebně technický stav bytové jednotky a jednotlivých porovnání je cena za m² stanovena částkou :

$$31\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 71.70 \text{ m}^2 = 2\,222\,700,-\text{Kč}$$

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 2 222 700,-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.	1 317 203,-Kč
Výnosová metoda	1 350 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 222 700,-Kč

$$CO = (1\,317\,203 + 1\,350\,000 + 2\,222\,700) / 3 = 1\,629\,968,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 630 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliónšestsetřicetřicetKč)

V Praze 20.4.2015

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. 3104/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3104/2015.