

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3228/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 829/5 v objektu čp. 829/10, ulice K Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2176 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 15.7.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 829/5 v objektu čp. 829/10, ulice K Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2176 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 829/5
Adresa předmětu ocenění: K Louži 829/10
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 10.7.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11884 ze dne 9.6.2015
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.11884 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 27.30 m² . K bytové jednotce patří sklep **k užívání** o velikosti 1.80 m² který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky . Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici K Louži. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje 300 m v ulici Vršovická a autobus v ulici Moskevská , 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 okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený šestipodlažní bez výtahu, zastřešený rovnou střechou s

živičnou krytinou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná zdvojená, vstupy do lodžii částečně jednoduchými prosklenými dveřmi v prosklené stěně, vstupní dveře dřevěné s okénkem pro prosvětlení opatřené mřížkou. Soklová část a vstupní část obložena pásky, schody teracové, podlahy dlažby. Fasáda v dobrém stavu u soklové části viditelně opravena. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v roce 1935 .

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 829/5

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., 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 - 1.NP	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	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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,028$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 829/5

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny s WC a spíže - dle vymezení jednotky. K bytové jednotce patří sklep **k užívání**, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. V pokoji okno dřevěné zdvojené, ve spíži dřevěné jednoduché, dveře vstupní hladké do ocelové zárubně, dveře do pokoje z jedné třetiny prosklené do ocelové zárubně, dveře koupelny s WC hladké z jedné třetiny prosklené do ocelové zárubně neodborně ošetřené, podlaha v pokoji PVC imitace dřeva, v předsíni a spíži dlažba a v koupelně s WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC mísou kombi, obklady do úrovně dveří a el. boilerem umístěným nad vanou (koupelna 2011). V pokoji příprava pro kuchyňskou linku (obklady a rozvody). V předsíni šatní skříň. Vytápění WAW (1999). V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy v roce 2011. Bytová jednotka je v dobrém stavu.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 2176

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 pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2176	186,00	6 800,00	1 264 800,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			186,00 m ²		1 264 800,-

Pozemek parc.č. 2176 - zjištěná cena = 1 264 800,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 2176 = 1 264 800,-Kč

1 264 800,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 264 800,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	81 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 011
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsín:	3,20 *	1,00 =	3,20 m ²
koupelna s WC:	3,10 *	1,00 =	3,10 m ²
pokoj:	20,40 *	1,00 =	20,40 m ²
komora:	0,60 *	1,00 =	0,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			27,30 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 - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana , umyvadlo, WC mísa	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 elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí kuchyňské vybavení	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 4 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (4 + 15) = \mathbf{0,905}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,905 = \mathbf{0,905}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku I_P = 1,060

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,905 = 39\,242,61 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 27,30 \text{ m}^2 * 39\,242,61 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,060 = 1\,101\,534,57 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 101 534,57 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 264 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 273 / 8 490

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,264\,800,- \text{ Kč} * 273 / 8\,490 = 40\,670,25 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 40 670,25 Kč

Bytová jednotka č. 829/5 - zjištěná cena = **1 142 204,82 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 829/5

1 142 204,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 142 204,80 Kč

Celkem

1 142 204,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 142 204,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 829/5

1 142 204,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 142 204,80 Kč

Celkem

1 142 204,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 142 204,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 142 210,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostočtyřicetdvatisícdvěšedeset 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 .

Inzerované nabídky pronájmů :

Čechovo nám 1 + kk 25 m² v 3.NP s výtahem, v dobrém stavu po rekonstrukci, nezařízený
7 500,- Kč/měs (300,- Kč/m²)

Vršovická garsonka 24 m² v 2.NP s výtahem, dobrý udržovaný stav, zařízený
5 800,-Kč/měs (242,-Kč/m²)

Bulharská 1 + kk 28 m² v 2.NP bez výtahu po rekonstrukci, vybavený
8 500,-Kč/měs (304,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 282,- Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 240,-Kč/m²

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytu, jednotlivých porovnání a náklady spojené s vlastnictvím a pronajímáním.

$$27.30 \text{ m}^2 \times 230,-\text{Kč/m}^2 = 6\,279,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 800,-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 5 800,-Kč = 69 600,-Kč/rok

$$C_v = 69\,600 / 8 \times 100 = 870\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 870 000,-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 :

Vršovická 1 + kk 28 m², v 4.NP bez výtahu, byt po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.
1 850 000,-Kč (66 071,-Kč/m²)

Tolstého 1 + kk 29 m², 1.NP s výtahem, dům po rekonstrukci, byt po rekonstrukci, sklep
1 999 000,-Kč (68 931,-Kč/m²)

Sportovní garsonka 28 m², v 1.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, sklep, vytápění WAW
1 450 000,-Kč (51 786,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 62 263,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 52 923,-Kč/m²

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

$$50\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 27.30\text{ m}^2 = 1\,365\,000,-\text{Kč}$$

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 1 365 000,-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.	1 142 205,-Kč
Výnosová metoda	870 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 365 000,-Kč

$$CO = (1\,142\,205 + 870\,000 + 1\,365\,000) / 3 = 1\,125\,735,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 126 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliónstodvacetšesttisícKč)

V Praze 15.7.2015

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. 3228/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3228/205.