

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3319/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 464/21 v objektu čp. 464/39, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1305/3 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 4.1.2016 znalecký posudek vypracovala :

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 11.1.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 464/21 v objektu čp. 464/39, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1305/3 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 464/21
Adresa předmětu ocenění: 28.pluku 464/39
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.1.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7484 ze dne 18.12.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015/2016
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10, vlastnictví:
výhradní
Vlastník pozemku: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10, vlastnictví:
výhradní
Na LV č. 7484 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 36.40 m² a terasa 30.90 m² (dle vymezení jednotek v budově). K bytové jednotce nepatří sklep k užívání. Bytový dům je situovaný v ulici 28.pluku se zástavbou bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny a stanici autobusem k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici 28. Pluku a Bělocerkevská, tramvaj Vršovická ulice, nejbližší metro stanice Želivská nebo Flora. V blízkosti areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v

přilehlé ulici 28. pluku zvláště ve večerních hodinách omezené. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený sedmipodlažní s novým výtahem, zastřešený rovnou střechou. Stavebně technický stav objektu jako celku je průměrně udržovaný, nové dřevěné prosklené vstupní dveře s nadsvětlíkem s obkladem v oblasti vstupní části přecházející do soklu. Zádveří s podlahou z původní dlažby uzavřeno původními litacími dveřmi prosklenými s nadsvětlíkem, podlaha na chodbách a mezipodestách původní dlažba, schody teracové, původní břizolitová fasáda, klempířské prvky z titanzinku, provedena výměna původních oken za plastová. Na mezipodestách hydrant nebo hasící přístroj. Objekt byl postaven v padesátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 464/21

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. a č. 345/2015 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 je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

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	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,124$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 464/21

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a terasy - dle vymezení jednotek. Okna plastová, balkonové dveře prosklené plastové, okénko do koupelny a na WC původní dřevěné. Dveře koupelny, WC hladké do dřevěné zárubně a do pokoje pouze dřevěná zárubeň, kuchyně prosklené do dřevěných zárubní, dveře mezi předsíní a pokojem dřevěné prosklené do dřevěné zárubně (chybí kování), podlahy v pokoji parkety vyžadující renovaci, v předsíní, koupelně a WC původní dlažba a v kuchyni lino, na terase betonová dlažba. WC samostatné (oddělené od koupelny siporexovou příčkou s WC mísou se zavěšenou nádržkou, bez obkladu stěn. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižším obkladem stěn, kuchyň vybavena sporákem plynovým (1969) s původní linkou s plastovým dřezem s obkladem k lince (původním). V kuchyni spíží původní skříň. Vytápění s ohřevem vody ústřední, radiátory litinové. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a modernizaci. V pokoji na stropní konstrukci prasklinka.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	66 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	11,90 * 1,00 =	11,90 m ²
předsíň:	5,90 * 1,00 =	5,90 m ²
koupelna:	2,50 * 1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,50 * 1,00 =	1,50 m ²
pokoj:	14,60 * 1,00 =	14,60 m ²
terasa:	30,90 * 0,17 =	5,25 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		41,65 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 - 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 - 6.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - východ a sever	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo , WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada - terasa	IV	0,04
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = \mathbf{0,670}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,670 = \mathbf{0,510}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,510 = 25\,415,85 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 41,65 \text{ m}^2 * 25\,415,85 \text{ Kč/m}^2 * 1,050 * 1,070 = 1\,189\,303,57 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 189 303,57 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 464/21 1 189 303,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 189 303,60 Kč

Celkem 1 189 303,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 189 303,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 464/21 1 189 303,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 189 303,60 Kč

Celkem 1 189 303,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 189 303,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 189 300,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostoosmdesátdevěttisíctřista 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 2/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

28. Pluku 1 + 1 47 m² + 70 m² terasa, po částečné rekonstrukci , v 5.NP, bez výtahu, vybavení standard,
10 000,-Kč/měs (122,-Kč/m²)

Bulharská 1 + 1 40 m² + balkon po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, v 5.NP s výtahem,
9 500,-Kč/měs (238,-Kč/m²)

Holandská 1 + 1 38 m² , po rekonstrukci vybavený, byt v 3.NP s výtahem
8 900,-Kč/měs (234,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 198,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.90 = 178,-Kč/m²

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytu a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) a terasy. Cena na základě jednotlivých porovnání je stanovena částkou 200,-Kč/m².

$$36.40 + 30.90/2 = 51.85 \text{ m}^2 \times 200,-\text{Kč/m}^2 = 10\,370,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 9 800,-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 9 800,-Kč = 117 600,-Kč

Cv = 117 600 /8 x 100 = 1 470 000,-Kč

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 470 000,-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.

Reprezentanti - porovnávané nemovitosti

Gruzínská 1 + 1 37 m² + 6 m² balkon, v 6.NP s výtahem, dobrý stav původní,sklep
1 690 000,-Kč (42 250,-Kč/m²)

Minská 1 + 1 30 m² + 33 m² terasa ve vnitrobloku, v 1.NP s výtahem, po částečné
rekonstrukci, dům v dobrém stavu,
1 900 000,-Kč (40 860,-Kč/m²)

Petrohradská 1 + 1 33.50 m² + 7 m² balkon, ve 2.NP s výtahem, novostavba, k bytu
sklep,
2 649 240,-Kč (71 601,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 51 570,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.90
= 46 413,-Kč/m²

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

$$45\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 51.85\,\text{m}^2 = 2\,333\,250,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 333 250,-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 345/2015 Sb.	1 189 304,-Kč
Výnosová metoda	1 470 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 333 250,-Kč

$$CO = (1\,189\,304 + 1\,470\,000 + 2\,333\,250) / 3 = 1\,664\,185,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 664 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliónšestsetšedesátčtyřtisícKč)

V Praze 11.1.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.5.

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. 3319/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3319/2016.