

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3330/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 583/27 v objektu čp. 583/47, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1334/1 a 1334/2 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 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 8.1.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 583/27 v objektu čp. 583/47, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1334/1a 1334/2 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 583/27
Adresa předmětu ocenění:	28.pluku 583/47 100 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 5.1.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11533 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. 11533 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 53.20 m² a balkon 1.50 m² (dle vymezení jednotek v budově). K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 1.85 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je rohový a je situovaný v ulici 28.pluku (vstup) a Bělocerkevská. Jedná se o zástavbu bytových domů, kde ulice Bělocerkevská je poměrně frekventovanou komunikací. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny a stanici autobusem k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá -

autobusová zastávka naproti domu spojení na 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 plastové vstupní dveře s nadsvětlíkem. Zádveří s podlahou z dlažby uzavřeno původními lítacími dveřmi prosklenými s nadsvětlíkem, podlaha na chodbách a mezipodestách původní dlažba, schody teracové, původní břizolitová fasáda v úrovni prvního podlaží opravena s nátěrem, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, provedena výměna původních oken za plastová. Objekt byl postaven v padesátých letech a obsahuje 32 bytových jednotek.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 583/27

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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,059$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 583/27

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně s balkonem, předsíň, koupelny, spíže, komory a WC - dle vymezení jednotek. Skutečný stav - pokoj, kuchyně s balkonem, spíž, předsíň, koupelna a WC. Okna plastová, balkonové dveře plastové s nadsvětlíkem, dveře koupelny, WC a spíže hladké do dřevěné zárubně a do pokoje a kuchyně prosklené do dřevěných zárubní, podlahy v pokoji parkety vyžadující renovaci, v předsíni, kuchyni, spíži, WC původní dlažba a koupelně dlažba, na balkoně teracová dlažba. WC samostatné v siporexové příčce s dveřním otvorem do koupelny s WC mísou (2011) se zavěšenou nádrží, bez obkladu stěn. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s původním nižším obkladem stěn, kuchyně vybavena sporákem plynovým (1995) bez linky s původním obkladem stěn. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a modernizaci. V pokoji na stropní konstrukci stopy po zatečení, podlaha v kuchyni se vzduchovou kapsou pod dlažbou, v koupelně lokálně narušena omítka.

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	
kuchyně:	14,30 * 1,00 =	14,30 m ²
předsíň:	11,30 * 1,00 =	11,30 m ²
koupelna:	2,60 * 1,00 =	2,60 m ²
WC:	1,50 * 1,00 =	1,50 m ²
pokoj:	21,00 * 1,00 =	21,00 m ²
spíž:	0,50 * 1,00 =	0,50 m ²
komora v bytě:	2,00 * 1,00 =	2,00 m ²
balkon:	1,50 * 0,17 =	0,26 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		53,46 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 - částečný výhled - jih	II	0,00
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 - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep k užívání a balkon	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - kuchyň bez linky,	II	-0,05
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

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,670 = \mathbf{0,457}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,457 = 22\,774,60 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 53,46 \text{ m}^2 * 22\,774,60 \text{ Kč/m}^2 * 0,990 * 1,070 = 1\,289\,729,65 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,289\,729,65 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 583/27 1 289 729,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 289 729,60 Kč

Celkem 1 289 729,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 289 729,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 583/27 1 289 729,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 289 729,70 Kč

Celkem 1 289 729,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 289 729,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 289 730,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěosmdesátdevětisícsedmsettřicet 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 :

Amurská 1 + 1 51 m² po částečné rekonstrukci , v 3.NP, výtah, vybavení standard, sklep,
9 000,-Kč/měs (176,-Kč/m²)

Na Spojce 1 + 1 48 m² po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, v
1.NP s výtahem,
8 500,-Kč/měs (177,-Kč/m²)

Vršovická 1 + 1 48 m² , po rekonstrukci vybavený, byt v 2.NP s výtahem
11 000,-Kč/měs (229,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 194,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.90 = 175,-Kč/m²

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

$$53.20 + 1.50/2 = 53.95 \text{ m}^2 \times 150,-\text{Kč/m}^2 = 8\,093,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
7 600,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 7\,600,-\text{Kč} = 91\,200,-\text{Kč}$

$$C_v = 91\,200 / 8 \times 100 = 1\,140\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 140 000,-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

Na Spojce 1 + 1 50 m², v 4.NP bez výtahu, dobrý stav po částečné rekonstrukci ve standardním provedení,sklep
2 895 000,-Kč (57 900,-Kč/m²)

Kodaňská 1 + 1 50 m², v 5.NP s výtahem, po částečné rekonstrukci, dům v dobrém stavu,
2 400 000,-Kč (48 000,-Kč/m²)

Holandská 1 + 1 48 m², ve 2.NP s výtahem, původní stav před rekonstrukcí, dům
udržovaný, k bytu sklep,
2 495 000,-Kč (51 979,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 52 626,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.90
= 47 364,-Kč/m²

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

$$45\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 53.95\,\text{m}^2 = 2\,427\,750,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 2 427 750,-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.	1 289 730,-Kč
Výnosová metoda	1 140 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 427 750,-Kč

$$\text{CO} = (1\,289\,730 + 1\,140\,000 + 2\,427\,750) / 3 = 1\,619\,160,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 577 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsetsedmdesátsedmtisícKč)

V Praze 8.1.2016

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. 3330/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3330/2016.