

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3197/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 435/5 v objektu čp. 435/1, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 780 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 7.9.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 435/5 v objektu čp. 435/1, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 780 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 435/5
Adresa předmětu ocenění: Na Míčankách 435/1
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 5.9.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9461 ze dne 9.6.2015
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. 9461 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 45.10 m² + společná předsíň o velikosti 7.70 m² s bytovou jednotkou č. 435/4 - dle prohlášení vlastníka. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 4.0 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v ulici Na Míčankách a 28. pluku, jako rohový v zástavbě s bytovými domy a v sousedství s Justičním areálem Na Míčankách. Občanská vybavenost dobrá, drobné prodejny v ulici 28. pluku a Kodaňská. Nejbližší nákupní centrum Eden. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu 28. pluku v docházkové vzdálenosti. Nejbližší metro Jiráho z Poděbrad. Parkovací možnosti špatné, zvláště ve večerních hodinách zhoršené.

Bytový dům je podsklepený s šesti nadzemními podlažními, zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou s dodatečně vybudovaným výtahem do dvorní části s nástupem z původních balkonů. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu, fasáda ve dvorní části v dobrém stavu, uliční - v oblasti

řím s opadávající omítkou, oblast soklu po opravě s novým nátěrem. Vstupní dveře nové dřevěné s malým nadsvětlíkem. Zádveří uzavřeno lítacími dveřmi, v zádveří štukatérské provedení stropu. Podlahy dlažby, u vstupu do výtahu nové dlažby. Schody kamenné s ozdobným zábradlím. Okna dřevěná špaletová, dveře u vstupu na nástupní plochu u výtahu plastové prosklené. V 1.PP se nachází skladové prostory a další společné části domu. Bytový dům je užíván od roku 1903.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 435/5

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 - společná předsíň	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

5

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

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	0,00
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

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,050$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,987$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 435/5

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z předsínky, pokoje, kuchyně, koupelny s WC a společné předsíně s bytovou jednotkou 435/4 - dle prohlášení vlastníka. Ze společné předsíně - vstup do oceňované bytové jednotky, 435/4 vstup ze společné předsíně samostatně do pokoje a do kuchyně. K bytové jednotce patří sklep k užívání v suterénu objektu, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna dřevěná špaletová, dveře do pokoje a kuchyně hladké ze dvou třetin prosklené do ocelových zárubní, dveře do koupelny s WC hladké z jedné třetiny prosklené do ocelové zárubně. Hlavní vstupní dveře původní dřevěné dvoukřídlé do dřevěných zárubní a vstupní do bytu hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji, předsíni a kuchyni lino v koupelně s WC dlažba. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou s novější nádržkou (zavěšenou) a obkladem stěn. Nad vanou umístěna karma (1998) a infrazáříč. Kuchyň vybavena starší linkou (osmdesátá léta) s nerez dřezem a plynovým sporákem, bez obkladu stěn k lince, které jsou nahrazeny tapetou. Vytápění topidly WAW (2007) (rozvod plynu po povrchu stěn). Ohřev vody Karmou (1998). V předsíně snížený strop za účelem úložného prostoru. V pokoji známky po zatečení ve stropní konstrukci, lokálně opadávající omítky. Objekt je užíván od roku 1903. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 780

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	780	488,00	8 880,00	4 333 440,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			488,00 m ²		4 333 440,-

Pozemek parc.č. 780 - zjištěná cena = 4 333 440,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 780 = 4 333 440,-Kč
 4 333 440,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **4 333 440,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 112 let
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 1 980
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	(22,00) *	1,00 =	22,00 m ²
kuchyň:	(18,00) *	1,00 =	18,00 m ²
předsíň:	(2,80) *	1,00 =	2,80 m ²
koupelna s WC:	(2,30) *	1,00 =	2,30 m ²
předsíň společná s 435/4:	(7,70/2) *	1,00 =	3,85 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>48,95 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 - 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj - jih, kuchyň - sever	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC	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 - 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 stavby 35 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (35 + 15) = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_v} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,546}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,546 = 23\,675,65 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 48,95 \text{ m}^2 * 23\,675,65 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,050 = 1\,143\,857,07 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 143 857,07 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 333 440,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 451 / 14 708

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,333\,440,- \text{ Kč} * 451 / 14\,708 = 132\,878,80 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 132 878,80 Kč

Bytová jednotka č. 435/5 - zjištěná cena = 1 276 735,87 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 435/5

1 276 735,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 276 735,90 Kč

Celkem

1 276 735,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 276 735,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 435/5

1 276 735,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 276 735,90 Kč

Celkem

1 276 735,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 276 735,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 276 740,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěsedmdesátšesttisícšestmsetčtyřicet 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(kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Inzerované pronájmy bytových jednotek :

Přípotoční	1 + 1/B	49 m ² , po rekonstrukci ve 2.NP s výtahem, vybavení	
8 000,-Kč			(163,-Kč/m ²)
Ruská	1 + 1/B	49 m ² po rekonstrukci v 5.NP s výtahem, sklep	
10 000,-Kč			(205,-Kč/m ²)
Donská	1 + 1	44 m ² po rekonstrukci ve 3.NP bez výtahu, sklep,	
9 000,-Kč			(205,-Kč/m ²)

V nabídce průměrná cena 191,- Kč/m² x K_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 162,- Kč/m²

$$45.10 + 7.70/2 = 48.95 \text{ m}^2 \times 160,- \text{ Kč/m}^2 = 7\,832,- \text{ Kč/měs}$$

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu a jednotlivá porovnání, včetně redukce pramenu ceny a náklady spojené s vlastnictvím. (údržba, správa, daň z nemovitosti)

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 6 800,-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 6 800,-Kč = 81 600,-Kč

$$Cv = 81\,600 / 8 \times 100 = 1\,020\,000,-Kč$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 020 000,-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 bytové jednotky :

Na Míčankách	1 + 1	45 m ² , stav dobrý po částečné rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, topení	
WAW, balkon			
2 390 000,-Kč			(53 111,-Kč/m ²)
Kodaňská	1 + 1	50 m ² , po rekonstrukci, v 4.NP s výtahem, sklep	
2 500 000,-Kč			(50 000,-Kč/m ²)

Holandská 1 + 1 50 m², udržovaný stav před rekonstrukcí, v 4.NP bez výtahu, sklep
2 390 000,-Kč (47 800,-Kč/m²)

Průměrná cena v nabídce 5 304,- Kč/m² x K_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 42 758,- Kč/m²

V rámci stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti jsou použita jednotlivá porovnání, včetně redukce pramenu ceny a stavebně technického stavu bytové jednotky.

$$42\,000 \times 48.95 \text{ m}^2 = 2\,055\,900,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 2 055 900,-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 199/2013 Sb.	1 276 736,-Kč
Výnosová metoda	1 020 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 055 900,-Kč

$$CO = (1\,276\,736 + 1\,020\,000 + 2\,055\,900) / 3 = 1\,450\,879,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 451 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliončtyřístapadesátjednatísícKč)

V Praze 7.9.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.14.

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. 3197/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3197/2015.