

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3318/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 731/9 v objektu čp. 731/1, ulice Na Spojce , obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1150 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 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 12.1.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 731/9 v objektu čp. 731/1, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1150 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.731/9
Adresa předmětu ocenění: Na Spojce 731/1
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 8.1.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11678 ze dne 18.12.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015/2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11678 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 umístěnou ve druhém podlaží o velikosti 41.40 m² - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce nepatří sklep k užívání. Objekt je situovaný v ulici Na Spojce a Oblouková jako rohový dům. Jedná se o zástavbu řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází převážně bytová zástavba, náměstí Svatopluka Čecha, koohinor a objekty úřadu městské části Prahy 10. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Vršovická a Moskevská malé obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden dvě stanice tramvají. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Vršovická a tramvaj v Minské, Vršovické nebo Moskevské. Nejbližší metro Náměstí Míru. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je s dvěma podzemními podlažními a pěti nadzemními podlažními bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se

střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu v dobrém stavu. Vstupní dveře původní dřevěné s kruhovými okénky, chodbové dveře tzv. lítací původní dřevěné prosklené uzavírající zádveří se vstupním schodištěm. Schody kamenné, podlahy teracové. Na mezipodestách vstupy na balkon dřevěnými původními prosklenými dveřmi a po stranách dřevěná jednoduchá okna. Na mezi podestách hasící přístroj. Objekt je v původním stavu udržovaný. Objekt byl postaven mezi třicátým a čtyřicátým rokem. V budově je 30 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 731/9

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 - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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	0,02
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

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,080}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 731/9

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíň, koupelny s WC - dle vymezení jednotek. Skutečný stav - dva pokoje, předsíň se sporákem a koupelnu s WC. Okna dřevěná špaletová, okna do světlíku dřevěná jednoduchá (ošetřena). Dveře do koupelny s WC dřevěné rámové do dřevěných zárubní původní ošetřené z vnitřní strany jedna výplň se zrcadlem, dveře do pokoje z poloviny prosklené do ocelové zárubně, dveře mezi pokoji dřevěné rámové do dřevěné zárubně ošetřené, vstupní dřevěné původní do dřevěné zárubně. Podlahy v pokojích a předsíni v koupelně s WC novější dlažba. Kuchyň umístěná v předsíni vybavena plynovým sporákem (2003), bez dřezu pouze baterie, je zde zavěšena karma a provedeny jsou keramické obklady k lince. Koupelna vybavena vanou, malým umyvadlem a WC mísou kombi s obklady stěn 1700 mm. Vytápění 1 ks WAW. V předsíni pod stropní konstrukcí vestavený úložný prostor. V pokoji v rohové části (strop - stěna) drobná trhlina. Stavebně technický stav i přes drobné stavební úpravy vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1150

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015/2016 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	1150	459,00	7 000,00	3 213 000,-
Ostatní stavební pozemek – celkem			459,00 m ²		3 213 000,-

Pozemek parc.č. 1150 - zjištěná cena = 3 213 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1150 = 3 213 000,-Kč

3 213 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 213 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	81 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	15,30 *	1,00 =	15,30 m ²
pokoj:	15,40 *	1,00 =	15,40 m ²
předsíň:	8,30 *	1,00 =	8,30 m ²
Koupelna s WC:	2,40 *	1,00 =	2,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			41,40 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jihozápad	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou, umyvadlem a WC mísou	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 1 ks, ohřev vody karmou	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - vedení rozvodu plynu - povrchově, kuchyň v předsíni bez linky,	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 81 let:

$$s = 1 - 0,005 * 81 = \mathbf{0,595}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,595}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,595 = 29\,651,82 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 41,40 \text{ m}^2 * 29\,651,82 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,080 = 1\,325\,792,18 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 325 792,18 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 213 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 414 / 16 434

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,213\,000,- \text{ Kč} * 414 / 16\,434 = 80\,940,85 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 80 940,85 Kč

Bytová jednotka č. 731/9 - zjištěná cena = **1 406 733,03 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 731/9

1 406 733,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 406 733,- Kč

Celkem

1 406 733,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 406 733,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 731/9

1 406 733,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 406 733,- Kč

Celkem

1 406 733,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 406 733,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 406 730,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistašesttisícsemsetřicet 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:

Oblouková	1 + 1	43 m ²	po částečné rekonstrukci ve zvýšeném	1.NP, vybavený, sklepní kóje,	(233,-Kč/m ²)
10 000,-Kč					
Přípotoční	1 + 1	40 m ²	dobrý stav po částečné rekonstrukci	v 2.NP, nevybavený, s výtahem	(237,-Kč/m ²)
9 500,-Kč					
Bulharská	1 + 1	40 m ²	po rekonstrukci, vybavený v 5.NP s výtahem,		(237,-Kč/m ²)
9 500,-Kč					

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce
 $236,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.90 = 212,-\text{Kč}/\text{m}^2$

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

$$41.40 \text{ m}^2 \times 210,- \text{Kč}/\text{m}^2 = 8\,294,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
7 800,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 7\,800,-\text{Kč} = 93\,600,-\text{Kč}$$

$$Cv = 93\,600 / 8 \times 100 = 1\,170\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 170 000,-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 :

Jakutská 1 + 1 40 m² velmi dobrý stav, původní udržovaný v 1.NP zvýšeném, sklep, dům v dobrém stavu, bez výtahu
2 600 000,-Kč (65 000,-Kč/m²)

Gruzínská 1 + 1 43 m² + balkon 6 m² dobrý udržovaný stav k rekonstrukci, v 6.NP s výtahem ,
stav objektu dobrý
1690 000,-Kč (36 739,-Kč/m²)

Kodaňská 1 + 1 46 m², před rekonstrukcí, v 5.NP výtah, sklep, dům po rekonstrukci,
2 938 000,-Kč (63 870,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce 55 203,-Kč/m² x $K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.90 =$
 $= 49 683,-Kč/m^2$

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena
48 000,-Kč/m²

$$48 000,-Kč \times 41.40 \text{ m}^2 = 1 987 200,-Kč$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 1 987 200,-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.	1 406 733,-Kč
Výnosová metoda	1 170 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 987 200,-Kč

$$CO = (1 406 733 + 1 170 000 + 1 987 200) / 3 = 1 521 311,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 521 300,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsetdvacetjednatřístiKč)

V Praze 12.1.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.2.

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. 3318/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3318/2016.