

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3454/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 731/21 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 20.6.2016 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 30.8.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 731/21 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.731/21
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 27.8.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11678 ze dne 22.6.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 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 čtvrtém podlaží o velikosti 41.20 m² - dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Na Spojce a Oblouková jako rohový dům. Jedná se 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 tramvaj. 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. 731/21

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 731/21

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny s WC dle vymezení jednotek. Skutečný stav - v předsíni kuchyňská linka a obklad stěny k lince, malá předsíňka, koupelna s WC a dva pokoje. Okna dřevěná špaletová v pokojích a v koupelně a kuchyni (původně předsíň) jednoduchá dřevěná. Dveře do pokoje hladké ze dvou třetin prosklené do obložkové zárubně a mezi pokoji hladké plně do obložkové zárubně, do koupelny s WC dřevěné rámové do dřevěné zárubně původní otevíravé na klíč, dveře mezi kuchyňkou a předsíňkou nahrazuje otvor v příčce. Vstupní dřevěné rámové dvoukřídle do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokoji parkety renovované a ve druhém pokoji a kuchyni PVC imitace parket, v předsínce koberec a v koupelně s WC dlažba. Kuchyň v předsíni vybavena standardní linkou s nerez dřezem, plynovým sporákem. Stěna k lince obložena keramickým obkladem. Koupelna vybavena nově sprchou se zástěnou a umyvadlem a WC mísou kombi s obklady stěn, je zde umístěn boiler. Vytápění WAW, vedení z mědi po povrchu stěn. Stavebně technický stav bytové jednotky je dobrý.

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 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	8 470,00	3 887 730,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			459,00		3 887 730,-

Pozemek parc.č. 1150 - zjištěná cena = 3 887 730,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1150 = 3 887 730,-Kč
3 887 730,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **3 887 730,- 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: 2 012
Základní cena ZC (příloha č. 27): 49 835,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	15,70 *	1,00 =	15,70 m ²
pokoj:	14,40 *	1,00 =	14,40 m ²
předsíň:	8,60 *	1,00 =	8,60 m ²
koupelna s WC:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>41,20 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.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 se sprchou, Wc mísou a umyvadlem	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 2 ks,	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - vedení plynu povrchově, v koupelně ve stropní konstrukci malý otvor po odpadnutí omítky	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:

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

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

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,905 = 45\,100,68 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 41,20 \text{ m}^2 * 45\,100,68 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,080 = 2\,006\,799,86 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 006 799,86 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 887 730,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 412 / 16 434

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,887\,730,- \text{ Kč} * 412 / 16\,434 = 97\,465,30 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 97 465,30 Kč

Bytová jednotka č. 731/21 - zjištěná cena = 2 104 265,16 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 731/21 2 104 265,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 104 265,20 Kč

Celkem 2 104 265,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 104 265,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 731/21 2 104 265,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 104 265,20 Kč

Celkem 2 104 265,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 104 265,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 104 270,- Kč

slovy: Dvamilionyjednostočtyřitisícdvěšestěsedmdesát 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 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání - inzerované nabídky :

Přípotoční	1 + 1	40 m ² po rekonstrukci v 2.NP, po rekonstrukci vybavený, sklepní kóje,	(237,-Kč/m ²)
9 500,-Kč			
Holandská	1 + 1	38 m ² dobrý stav po rekonstrukci v 3.NP, vybavený, bez výtahu	(234,-Kč/m ²)
8 900,-Kč			
Vršovická	2 + 1	45 m ² v dobrém stavu po rekonstrukci, vybavený v 3.NP s výtahem, sklep	(200,-Kč/m ²)
9 000,-Kč			

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce

$$224,-\text{Kč} \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.95 = 212,-\text{Kč/m}^2$$

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

$$41.20 \text{ m}^2 \times 210,- \text{Kč/m}^2 = 8\,652,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 8 200,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 8\,200,-\text{Kč} = 98\,400,-\text{Kč}$$

$$Cv = 98\,400 / 8 \times 100 = 1\,230\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 230 000,-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 pro porovnání :

Gruzínská	1 + 1	43 m ² po rekonstrukci, v 3.NP bez výtahu, sklep, dům v dobrém stavu,	(61 623,-Kč/m ²)
2 650 000,-Kč			

Finská 2 + 1 48 m² dobrý stav po rekonstrukci, v 2.NP , stav objektu dobrý , výtah
2 599 000,-Kč (54 146,-Kč/m²)

Jakutská 2 + kk 40.50 m², původní udržovaný stav po částečné rekonstrukci, v 2.NP výtah, sklep,
dům po rekonstrukci,
2 600 000,-Kč (64 197,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce 59 989,-Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.95 =
= 56 989,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena
55 000,-Kč/m²

$$55\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 41.20\text{ m}^2 = 2\,266\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 v Praze 10 -
2 200 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 2 266 000,-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 53/2016 Sb.	2 104 265,-Kč
Výnosová metoda	1 230 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 266 000,-Kč

$$CO = (2\,104\,265 + 1\,230\,000 + 2\,266\,000) / 3 = 1\,866\,755,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 867 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionosmsetšedesátsedmtisícKč)

V Praze 30.8.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.6.

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. 3454/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3454/2016.