

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3449/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 995/13 v objektu čp. 995/18, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 684 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 20.6.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 995/13 v objektu čp. 995/18, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 684 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.995/13
Adresa předmětu ocenění:	Slovinská 995/18 100 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 18.6.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.11523 ze dne 22.6.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 11523 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 47 m² dle vymezení jednotek v budově . Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Slovinská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se sedmi nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený

sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je dvacet bytových jednotek. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře dřevěné ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem (otevírání čipem), schody teracové, podlahy teracové. Zádveří uzavřeno lítacími prosklenými dveřmi, okna a dveře na mezipodestách zajišťující vstup na balkon jednoduchá dřevěná původní. Fasáda opravena a ošetřena nátěrem. Stavebně technický stav objektu s průměrnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 995/13

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 spoluhl. 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

5

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

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	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 995/13

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, spíže a WC. Okna dřevěná špaletová ve spíži dřevěné jednoduché, dveře do pokoje a kuchyně původní dřevěné ze dvou třetin prosklené, dveře na WC, spíže a koupelny dřevěné rámové původní do dřevěných zárubní. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji parkety (vyžadující renovaci), v kuchyni PVC, v koupelně a na WC dlažba a ve spíži keramické pásky. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obkladem stěn u vany novější. WC s mísou kombi s obklady různého data provedení. Kuchyň se starší linkou s nerez dřezem a plynovým sporákem (1998) a obkladem stěny k lince bez vybavení. Ohřev vody karmou (2008), vytápění WAW umístěné v pokoji. V bytové jednotce byla provedena údržba hygienického zázemí a drobné stavební úpravy. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 684

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn 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	684	349,00	8 470,00	2 956 030,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			349,00		2 956 030,-

Pozemek parc.č. 684 - zjištěná cena = **2 956 030,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 684	=	2 956 030,-Kč
		2 956 030,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 956 030,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

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:	14,50 *	1,00 =	14,50 m ²
předsín:	8,30 *	1,00 =	8,30 m ²
koupelna:	3,90 *	1,00 =	3,90 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	18,20 *	1,00 =	18,20 m ²
spíž:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			47,00 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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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 - jihovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	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 elektrinu nebo plyn - WAW 1ks v pokoji	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - vedení topení po povrchu stěn	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 66 let:

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

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,589}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,589 = 29\,352,82 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 47,00 \text{ m}^2 * 29\,352,82 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 1\,462\,357,49 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 462 357,49 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 956 030,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 470 / 10 752

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,956\,030,- \text{ Kč} * 470 / 10\,752 = 129\,216,34 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 129 216,34 Kč

Bytová jednotka č. 995/13 - zjištěná cena = **1 591 573,83 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 995/13 1 591 573,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 591 573,80 Kč

Celkem 1 591 573,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 591 573,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 995/13 1 591 573,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 591 573,80 Kč

Celkem 1 591 573,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 591 573,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 591 570,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetdevadesátjedenatisícpětsetsedmdesát 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 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Amurská 1 + 1 51 m² rekonstruovaný, v 2.NP s výtahem, vybavení standard, sklep,
9 000,-Kč/měs (177,-Kč/m²)

Tolstého 1 + 1 47 m² po částečné rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, v 3.NP bez výtahu, balkon, sklep, topení přímotop
9 500,-Kč/měs (202,-Kč/m²)

Přípotoční 1 + 1 50 m² po rekonstrukci, vybavení ,byt ve 4.NP bez výtahu, nová kuchyňská linka, okna plastová
9 000,-Kč/měs (180,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 186,-Kč/m² x k_{redukce} pramenu ceny 0.95 = 177,-Kč/m²

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

$$47 \text{ m}^2 \times 170, \text{-Kč/m}^2 = 7\,990, \text{-Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,500, \text{-Kč} = 90\,000, \text{-Kč}$$

$$C_v = 90\,000 / 8 \times 100 = 1\,125\,000, \text{-Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 125 000,-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 inzerovaných nabídek :

Na Spojce 1 + 1 50m² , v 4.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, . Objekt jako celek v dobrém stavu po rekonstrukci.
2 895 000,-Kč (57 900,-Kč/m²)

Holandská 1 + 1 44m², ve 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep
1 950 000,-Kč (44 318,-Kč/m²)

Heroldovy sady 1 + 1 43 m², v 3.NP bez výtahu, provedena rekonstrukce, sklep a balkonek
2 650 000,-Kč (61 630,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 54 616,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95
= 51 885,-Kč/m²

Na základě jednotlivých porovnání je cena stanovena částkou 48 000,-Kč/m²

$$48\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 47\,\text{m}^2 = 2\,256\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 (KK), v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 256 000,-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.	1 591 574,-Kč
Výnosová metoda	1 125 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 256 000,-Kč

$$CO = (1\,591\,574 + 1\,125\,000 + 2\,256\,000) / 3 = 1\,657\,525,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 658 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionšestsetpadesátisícKč)

V Praze 20.6.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.5.5.

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. 3449/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3449/2016.