

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3427/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1027/9 v objektu čp. 1027/12, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1891 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 3.8.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1027/9 v objektu čp. 1027/12, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1891 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1027/9
Adresa předmětu ocenění: Na Louži 1027/12
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 30.7.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11970 ze dne 28.7.2016
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.11970 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 2 + 1 o velikosti 78.50 m² dle vymezení jednotek v budově. K vlastnictví bytové jednotky patří výlučné užívání sklepní kóje o velikosti 4 m² a lodžii o výměře 1.1 m². Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Na Louži. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje 280 m v ulici Vršovická a autobus v ulici Moskevská 240 m, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený šestipodlažní s novým výtahem, zastřešený rovnou

střechou s živičnou krytinou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová a částečně plastová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře dřevěné původní prosklené s nadsvětlíkem, chodbové uzavírající zádveří tzv. lítačky původní prosklené, schody teracové, podlahy dlažby. Fasáda místy opravená s nátěrem a v oblasti atiky s opadávající omítkou, sokl z kabřince. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v šedesátých letech. V budově je 13 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1027/9

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., 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	0,00
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. 1027/9

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, spíže, koupelny, komory a WC. Okna dřevěná špaletová, dveře vstupní hladké polepené tapetou do dřevěné zárubně. Dveře do koupelny na WC a komory hladké do ocelové zárubně, do spíže hladké do dřevěné zárubně, dveře na lodžie do špalety dvojitě prosklené, do kuchyně pouze dřevěná zárubně, dveře do pokojů prosklené do dřevěné zárubně. Podlahy v pokojích kobercové krytiny, v kuchyni, komoře, předsíni PVC imitace parket, v koupelně a WC dlažba, ve spíži deska polepená tapetou. Koupelna vybavena vyzděnou sprchovou vaničkou se sprchovou clonou z plastového skla a umyvadlo (2004), keramické obklady k podhledu z polystyrenových desek. Samostatné WC vybavené WC mísou se závěsnou nádržkou (2004) a malým umyvadlem a provedeny jsou keramické obklady stěn. Kuchyň vybavena volně stojícím plynovým sporákem (2012), obklad k lince řešen omítkou (vystouplou) s nátěrem. Vytápění WAW, ohřev vody el. boilerem umístěným v předsíni. Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1891

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	1891	191,00	6 800,00	1 298 800,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			191,00		1 298 800,-

Pozemek parc.č. 1891 - zjištěná cena = 1 298 800,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1891 = 1 298 800,-Kč

1 298 800,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 298 800,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	56 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsín:	13,50 *	1,00 =	13,50 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
koupelna:	3,70 *	1,00 =	3,70 m ²
pokoj:	22,0 *	1,00 =	22,00 m ²
pokoj:	22,0 *	1,00 =	22,00 m ²
Kuchyň:	11,50 *	1,00 =	11,50 m ²
spíž:	0,60 *	1,00 =	0,60 m ²
komora:	4,10 *	1,00 =	4,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			78,50 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoje západ do ulice Na Louži a kuchyně na východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana , umyvadlo, WC mísa	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklepní kóji k užívání o velikosti 4 m ² v 1.PP, oprávnění užívat lodžii 1.1 m ² (kuchyň a pokoj)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jině neuvedené - Mírně snižující cenu - vedení plynu 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 + **0,08** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 56 let:

$$s = 1 - 0,005 * 56 = \mathbf{0,720}$$

9

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,800 = \mathbf{0,728}$$

i = 1

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,728 = 36\,279,88 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 78,50 \text{ m}^2 * 36\,279,88 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 3\,018\,848,81 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 018 848,81 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 298 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 785 / 6 091

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,298\,800,- \text{ Kč} * 785 / 6\,091 = 167\,387,62 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 167 387,62 Kč

Bytová jednotka č. 1027/9 - zjištěná cena = 3 186 236,43 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1027/9 3 186 236,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 3 186 236,40 Kč

Celkem 3 186 236,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 3 186 236,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1027/9 3 186 236,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 3 186 236,40 Kč

Celkem 3 186 236,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 3 186 236,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 186 240,- Kč

slovy: Třimilionyjednostoosmdesátšesttisícdvěstěčtyřicet 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 se stanovuje 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 2 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 300,-Kč/měs

Reprezentanti pro porovnání :

Ruská 2 + 1 75 m² v 1.NP bez výtahu, velmi dobrý stav, zařízený
11 000,- Kč/měs (147,- Kč/m²)

Žitomířská 2 + 1 72 m² + 2 m² balkon v 4.NP bez výtahu, po rekonstrukci, zařízený
12 000,-Kč/měs (164,-Kč/m²)

Oblouková 2 + 1 75 m² v 3.NP s výtahem po rekonstrukci, částečně vybavený
12 500,-Kč/měs (167,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 159,- Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 151,-Kč/m²

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytu, jednotlivých porovnání a náklady spojené s vlastnictvím a pronajímáním.

$$78.50 \text{ m}^2 \times 150,-\text{Kč/m}^2 = 11\,775,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 11 200,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 11 200,-Kč = 134 400,-Kč/rok

$$C_v = 134\,400 / 8 \times 100 = 1\,680\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 680 000,-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 :

Na Míčankách 2 + 1/L 75 m², 2.NP s výtahem, byt v dobrém stavu po rekonstrukci, sklep
3 999 000,-Kč (53 320,-Kč/m²)

Lvovská 2 + 1 74 m² + 2.7 m² balkon, v 3.NP bez výtahu, byt v dobrém udržovaném stavu,
sklep,
3 250 000,-Kč (43 132,-Kč/m²)

Minská 2 + 1 82 m² v 3.NP s výtahem, po rekonstrukci velmi dobrý stav, společný
balkon, sklep
3 838 000,-Kč (46 805,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 47 752,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95
= 45 365,-Kč/m²

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

$$43\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 78.50 \text{ m}^2 = 3\,375\,500,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 (kk) v Praze 10 - 2 700 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 3 375 500,-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.	3 186 236,-Kč
Výnosová metoda	1 680 000,-Kč
Porovnávací metoda	3 375 500,-Kč

$$CO = (3\,186\,236 + 1\,680\,000 + 3\,375\,500) / 3 = 2\,747\,245,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 747 000,-Kč**

(slovy : dvamilionysedmsetčtyřicetsedmtisícKč)

V Praze 3.8.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress 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. 3427/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3427/2016.