

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3431/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1309/13 v objektu čp. 1309/25, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1913, 1912/2 a 1911 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. 1309/13 v objektu čp. 1309/25, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1913, 1912/2 a 1911 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1309/13
Adresa předmětu ocenění: Na Louži 1309/25
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. 11880 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 74.00 m² + lodžie 1.50 m² dle vymezení jednotek v budově. 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 dvěma podlažními, sedmipodlažní s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová

a částečně plastová na chodbách dřevěná zdvojená, vstupní dveře dřevěné původní prosklené v částečně prosklené stěně s nadsvětlíkem, chodbové uzavírající zádveří tzv. lítačky původní prosklené, schody teracové, podlahy teracové dlažby. Fasáda břízolitová, sokl dodatečně ošetřen nátěrem v úrovni prvního podlaží. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v šedesátých letech. V budově je 67 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1309/13

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 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

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1309/13

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného dvěma podlažními zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíň, koupelny, WC a spíže. Okna dřevěná zdvojená na balkonek atriové dveře prosklené dvoukřídlé. Dveře do jednotlivých místností původní nově oboustranně polstrované koženkou. Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou do ocelové zárubně. Podlaha v pokojích a předsíni korková, v kuchyni dlažba a korek, v koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a nerez dřezem zabudovaným v betonové desce obložené keramickým obkladem, obklady stěn do úrovně dveří. WC samostatné s mísou kombi a nižšími obklady stěn. Vytápění ústřední (v koupelně žebřík). Kuchyn bez vybavení proveden obklad k lince (1990). Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1913, 1912/2 a 1911

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 pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1913	219,00	6 800,00	1 489 200,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1912/2	223,00	6 800,00	1 516 400,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1911	226,00	6 800,00	1 536 800,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			668,00		4 542 400,-

Pozemek parc.č. 1913, 1912/2 a 1911 - zjištěná cena = 4 542 400,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1913, 1912/2 a 1911 = 4 542 400,-Kč
4 542 400,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **4 542 400,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 56 let
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 1 980
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 49 835,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	19,00 *	1,00 =	19,00 m ²
předsíň:	5,50 *	1,00 =	5,50 m ²
koupelna:	2,70 *	1,00 =	2,70 m ²
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
pokoj:	16,70 *	1,00 =	16,70 m ²
pokoj:	28,50 *	1,00 =	28,50 m ²
spíž:	0,40 *	1,00 =	0,40 m ²
Lodžie:	1,50 *	0,20 =	0,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			74,30 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana , umyvadlo, samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkonek	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Mírně snižující cenu - -bez vybavení kuchyně, + vedení rozvodu v mědi, - vedení po povrchu stěn po stropní konstrukci, mapy po zatékání	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 36 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (36 + 15) = \mathbf{0,745}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,745 = \mathbf{0,690}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,690 = 34\,386,15 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 74,30 \text{ m}^2 * 34\,386,15 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 2\,708\,184,40 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 708 184,40 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 542 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 740 / 33 609

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$4\,542\,400,- \text{ Kč} * 740 / 33\,609 = 100\,014,16 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 100 014,16 Kč

Bytová jednotka č. 1309/13 - zjištěná cena = 2 808 198,56 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1309/13

2 808 198,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 808 198,60 Kč

Celkem

2 808 198,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

2 808 198,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1309/13

2 808 198,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 808 198,60 Kč

Celkem

2 808 198,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

2 808 198,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 808 200,- Kč

slovy: Dvamilionyosmsetosmtisícdvěstě 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 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, v dobrém stavu po rekonstrukci, zařízený částečně
11 000,- Kč/měs (147,- Kč/m²)

Vršovická 2 + 1 70 m² v 3.NP výtah, po rekonstrukci, zařízený
10 500,-Kč/měs (150,-Kč/m²)

Žitomířská 2 + 1 70 m² + 2 m² balkon v 3.NP bez výtahu, udržovaný po částečné rekonstrukci, vybavený
12 000,-Kč/měs (169,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 155,- Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 148,-Kč/m²

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

$$74 \text{ m}^2 + 1/5 \text{ m}^2 / 2 = 74.75 \text{ m}^2 \times 140,-\text{Kč/m}^2 = 10\,465,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 10 000,-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 10 000,-Kč = 120 000,-Kč/rok

$$Cv = 120\,000 / 8 \times 100 = 1\,500\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 500 000,-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 :

Lvovská 2 + 1 74 m² + 2.7 m² balkon , v 3.NP s výtahem, byt v udržovaném stavu, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.
3 250 000,-Kč (43 132,-Kč/m²)

Na Míčankách 2 + 1 75 m² + 3 m² L, 2.NP výtah, byt po rekonstrukci, sklep
3 999 000,-Kč (52 274,-Kč/m²)

Vršovická 2 + 1 70 m² + 5m² balkon, v 4.NP s výtahem, po rekonstrukci, sklep,
3 890 000,-Kč (53 655,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 49 687,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95
= 47 203,-Kč/m²

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

$$44\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 74.75\text{ m}^2 = 3\,289\,000,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 3 289 000,-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.	2 808 199,-Kč
Výnosová metoda	1 500 000,-Kč
Porovnávací metoda	3 289 000,-Kč

$$CO = (2\,808\,199 + 1\,500\,000 + 3\,289\,000) / 3 = 2\,532\,400,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI
činí : **2 532 400,-Kč**

(slovy : dvamilionypěstřicetdvatisícčtyřistaKč)

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. 3431/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3431/2016.