

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3189/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1404/2 v objektu čp. 1404/1, ulice Baškirská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/1 - 1873/5 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 15.6.2015 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 11.8.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1404/2 v objektu čp. 1404/1, ulice Baškirská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1873/1 - 1873/5 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1404/2
Adresa předmětu ocenění: Baškirská 1404/1
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.8.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7245 ze dne 9.6.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 7245 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 bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 34 m² + lodžie 6.40 m² dle prohlášení vlastníka. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v bloku mezi drážním tělesem (Praha - Benešov) a hlavní třídou Vršovická, vstup je zajištěn z ulice Baškirské a Magnitogorské. Bytový dům je montované železobetonové plošné konstrukce (panelový) s jedním podzemním podlažím a osmi nadzemními podlažními s dvěma novými výtahy. Dům je zastřešený rovnou střechou, zateplený s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová a dřevěná zdvojená. prostor schodiště s prosvětlením plastovými okny tvořícími prosklené stěny. Schody betonové s finální vrstvou z PVC, podlahy chodeb PVC. Vstupní část z nově položené dlažby. Vstup zajištěn z ulice Baškirské předsaženými schody a z ulice Magnitogorské travertinovým schodištěm umístěným v závětrí. Vstupní dveře plastové dvoukřídlé prosklené. Objekt byl kolaudován v roce 1971. Zástavbu

tvoří administrativní budovy, budova KooH-inoru a bytové domy. Předmětný dům se nachází v okrajové části menšího panelového sídliště. Doprava - tramvajová stanice Vršovická, spojení do centra a nebo k nejbližšímu metru Náměstí Míru. Tři stanice tramvají nádraží Vršovice. Občanská vybavenost dobrá.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1404/2

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., 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 - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
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 - Bez vlivu	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

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 - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - frekventovaná Moskevská, drážní těleso	I	-0,05

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,000$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,980$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1404/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží osmipodlažního podsklepeného panelového zatepleného objektu s dvěma novými výtahy. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny s WC, předsíně, spíže a ložie. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu, která není započítána do podlahové plochy bytové jednotky. Okna dřevěná zdvojená, dveře do pokoje a kuchyně ze dvou třetin prosklené do ocelových zárubní, dveře do spíže hladké do ocelové zárubně a dveře do koupelny s WC umakartové. Vstupní dveře hladké původní do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji a předsíni koberec, v koupelně s WC a, spíži a kuchyni PVC. Koupelna s WC je prefabrikovaným umakartovým jádrem, WC oddělené příčkou umakartovou bez dveří a vybavení umyvadlo (přes vanu) a vana a WC mísa kombi. Kuchyň vybavena plynovým sporákem a plastovým dřezem v původní lince. V předsíni původní vestavěné skříně (1972). Objekt byl kolaudován v 1971. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. Objekt jako celek v dobrém stavu po rekonstrukci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 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	1873/1	316,00	3 420,00	1 080 720,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/2	312,00	3 420,00	1 067 040,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/3	307,00	3 420,00	1 049 940,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/4	310,00	3 420,00	1 060 200,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/5	310,00	3 420,00	1 060 200,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 555,00 m ²		5 318 100,-

Pozemky - zjištěná cena = 5 318 100,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = $\frac{5\,318\,100,-\text{Kč}}{5\,318\,100,-\text{Kč}}$

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 5 318 100,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 44 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	21,50 *	1,00 =	21,50 m ²
kuchyň:	5,10 *	1,00 =	5,10 m ²
předsíň:	3,60 *	1,00 =	3,60 m ²
koupelna + WC:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
spíž:	0,80 *	1,00 =	0,80 m ²
Lodžie:	6,40 *	0,20 =	1,28 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>35,28 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená - panelová zateplená	III	0,00
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 - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - umakartové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklepní kóje k užívání, lodžie	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 44 let:

$$s = 1 - 0,005 * 44 = \mathbf{0,780}$$

9

Index vybavení $I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,780 = \mathbf{0,482}$

i = 1

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,482 = 20\,900,48 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 35,28 \text{ m}^2 * 20\,900,48 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,000 = 722\,621,56 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 722 621,56 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 318 100,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 3 400 / 822 800

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$5\,318\,100,- \text{ Kč} * 3\,400 / 822\,800 = 21\,975,62 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 21 975,62 Kč

Bytová jednotka č. 1404/2 - zjištěná cena = 744 597,18 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1404/2

744 597,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

744 597,20 Kč

Celkem

744 597,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

744 597,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1404/2

744 597,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

744 597,20 Kč

Celkem

744 597,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

744 597,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

744 600,- Kč

slovy: Sedmsetčtyřicetčtyřitisícšestset 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 pronájmy :

Baškirska	1 + 1/L	34 m ² + 6.5 m ²	po rekonstrukci v 4.NP s výtahem , vybavený	
				8 000,-Kč (215,-Kč/m ²)
Taškentska	1 + 1/L	33 m ² + 6.5 m ²	standard, dobrý původní stav	
				7 500,-Kč (207,-Kč/m ²)
Baškirska	1 + 1/L	35.5 m ² + 6.5 m ²	po rekonstrukci v 5.NP s výtahem	
				7 500,-Kč (194,-Kč/m ²)

Průměrná cena v nabídce činí : $205,-\text{Kč}/\text{m}^2 / \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0,85 =$
 $= 175,-\text{Kč}/\text{m}^2 / \text{měs}$

Nutné je zohlednění **stavebně technického stavu** bytu, jednotlivých porovnáání, včetně redukce pramenu ceny a náklady spojené s vlastnictvím. (údržba, správa, daň z nemovitosti)

$$37.20 \text{ m}^2 \times 175,-\text{Kč}/\text{m}^2 = 6\,510,-\text{Kč}/\text{měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 6 100,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propoččet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra } \% \text{ kapitalizace} \times 100 \%$

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 6\,100,-\text{Kč} = 73\,200,-\text{Kč}$

$C_v = 73\,200 / 8 \times 100 = 915\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 915 000,-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.

Inzerované nabídky :

Baškirska	1 + 1/L	33 m ² + 3 m ²	, po rekonstrukci v 8.NP, výtah	
				1 990 000,-Kč (57 681,-Kč/m ²)

Turkmenská rekonstrukci 1 780 000,-Kč	1 + 1/L	32 m ² + 7 m ² , původní udržovaný stav, v 10.NP výtah, dům po	(50 141,-Kč/m ²)
Uzbecká dům po rekonstrukci 1 799 000,-Kč	1 + 1/L	34.50 m ² + 6.60 m ² stav dobrý, původní stav ve 3.NP s výtahem,	(47 593,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² činí : 51 805,- Kč/m² x K_{redukce pramenu ceny} x 0.85 =
= 44 034,-Kč/m²

Vzhledem k tomu, že ceny jsou nabídkové (provize, nabídkové navýšení, právní služby) je použit v rámci jednotlivých porovnání koeficient redukce pramenu ceny. Cena oceňované bytové jednotky stanovena částkou 42 000,-Kč/m².
(započítána 1/2 plochy lodžie)

$$42\,000 \times 37,20 \text{ m}^2 = 1\,562\,400,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 1 562 400,-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 199/2014 Sb.	744 597,-Kč
Výnosová metoda	915 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 562 400,-Kč

$$CO = (744\,597 + 915\,000 + 1\,562\,400) / 3 = 1\,073\,999,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 074 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionsedmdeátčtyřtisícKč)

V Praze 11.8.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.11.

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. 3189/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3189/2015.