

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3234/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 743/4 v objektu čp. 743/24, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 625 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 10.9.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 743/4 v objektu čp. 743/24, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 625 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.743/4
Adresa předmětu ocenění: Žitomířská 743/24
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 9.9.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.11834 ze dne 9.6.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 11834 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 + 0 o velikosti 20.80 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce nepatří sklep k užívání. Bytový dům je řadovým domem situovaným při ulici Žitomířská. Budova je umístěna v zástavbě bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská a Ruská. 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 špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s

taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je patnáct bytových jednotek a jeden nebytový prostor. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře nové dřevěné s nadsvětlíkem, vstupní část oddělena lítacími prosklenými původními dveřmi, schody kamenné, podlahy teracové s mozaikou. Vstupní část obložena skleněným obkladem. Na mezipodestách vstupy na balkon dřevěnými jednoduchými prosklenými dveřmi. Osazeny jsou hasící přístroje. Na fasádě, která byla opravena byl proveden nátěr, který oprýskává . Stavebně technický stav objektu je běžně udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech. V budově je 15 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 743/4

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 - v 1.NP	I	-0,04
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

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 - špatné parkovací možnosti	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,027}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 743/4

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží pětipodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny s WC a spíže - dle vymezení jednotek. Reálně bytová jednotka obsahuje spíž, pokoj s KK pod patrem na spaní a koupelnu s WC. Okno dřevěné špaletové a ve spíži dřevěné jednoduché, dveře dřevěné do dřevěných zárubní původní ze dvou třetin prosklené, dveře do spíže dřevěné rámové otevíravé klíčem a dveře do koupelny s WC rámové do dřevěných zárubní původní (ve dveřích do pokoje chybí klika). Vstupní dveře původní do dřevěné zárubně dvoukřídle. Podlahy v předsíni, spíži, koupelně s WC dlažba, v pokoji plovoucí laminátová podlaha a u kuchyňské linky položené PVC. Kuchyňský kout vybaven skříňkou s nerez dřezem a plynovým sporákem(1968) s obkladem k lince z mozaikových obkladů. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn a WC mísy se zavěšenou nádržkou. Nad kuchyňským koutem vestavené patro na spaní bez zajištěného vstupu. V koupelně a předsíni polystyrenový podhled. Vytápění - topidlo WAW (vedení po povrchu stěny - měď), ohřev vody karmou (2005). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 625

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 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	625	281,00	7 000,00	1 967 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			281,00 m ²		1 967 000,-

Pozemek parc.č. 625 - zjištěná cena = 1 967 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 625 = 1 967 000,-Kč
1 967 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **1 967 000,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 85 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 2 005
Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
Koupelna s WC:	2,70 *	1,00 =	2,70 m ²
pokoj:	14,90 *	1,00 =	14,90 m ²
spíž:	0,70 *	1,00 =	0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>20,80 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 - 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 - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - jihovýchod do vnitrobloku	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, WC s nádržkou	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 , ohřev vody karmou	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně zvyšující cenu - patro na spaní	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (10 + 15) = \mathbf{0,875}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,875 = \mathbf{0,803}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,960

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,803 = 34\,819,69 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 20,80 \text{ m}^2 * 34\,819,69 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,070 = 743\,949,14 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **743 949,14 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 967 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 208 / 6 544

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,967\,000,- \text{ Kč} * 208 / 6\,544 = 62\,520,78 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 62 520,78 Kč

Bytová jednotka č. 743/4 - zjištěná cena = **806 469,92 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 743/4

806 469,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

806 469,90 Kč

Celkem

806 469,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

806 469,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 743/4

806 469,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

806 469,90 Kč

Celkem

806 469,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

806 469,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

806 470,- Kč

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

Inzerované nabídky pronájmů :

Sevastopolská 1 + kk 20m² byt po rekonstrukci v 3.NP bez výtahu, vybavení standard, vytápění WAW
5 500,-Kč/měs (275,-Kč/m²)

Bajkalská 1 + kk 23 m² po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou , byt v 1. NP bez výtahu, sklep,
7 900,-Kč/měs (343,-Kč/m²)

Přípotoční 1 + kk 26 m² v 1.NP s výtahem, novostavba, nová kuchyňská linka, sklep
8 400,-Kč/měs (323,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 314,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 267,-Kč/m²

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

$$20.80 \text{ m}^2 \times 250,-\text{Kč/m}^2 = 5\,200,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 800,-Kč/měs.

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

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 4 800,-Kč = 57 600,-Kč

$$Cv = 57\,600 / 8 \times 100 = 720\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 720 000,-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 :

Kavkazská	1 + kk	21 m ² , v 4.NP bez výtahu, po rekonstrukci, kuch. linka, sklep. Objekt jako celek v dobrém stavu.	
		1 615 000,-Kč	(76 905,-Kč/m ²)
Sportovní	1 + kk	26 m ² , v 1.NP s výtahem, po částečné rekonstrukci, koupelna s WC	
		1 450 000,-Kč	(55 769,-Kč/m ²)
Vršovická	1 + kk	22 m ² , v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, vytápění WAW dům v dobrém stavu udržovaný,	
		1 550 000,-Kč	(70 455,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² činí : $67\,710,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times k_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 =$
 $= 57\,553,-\text{Kč}/\text{m}^2$

S ohledem na stavebně technický stav bytové jednotky a jednotlivých porovnání je cena za m² stanovena částkou :

$$50\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 20.80 \text{ m}^2 = 1\,040\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 (KK), v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 040 000,-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 199/2014 Sb.	806 470,-Kč
Výnosová metoda	720 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 040 000,-Kč

$$CO = (806\,470 + 720\,000 + 1\,040\,000) / 3 = 855\,490,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI
činí : **856 000,-Kč**

(slovy : osmsetpadesátšesttisícKč)

V Praze 10.9.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.14.

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. 3234/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3234/2015.