

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3034/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 731/7 v objektu čp. 731/1, ulice Na Spojce , obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1150 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 20.1.2015 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 2 vyhotoveních.

V Praze 5.2.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 731/7 v objektu čp. 731/1, ulice Na Spojece, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1150 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.731/7
Adresa předmětu ocenění:	Na Spojece 731/1
	100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 246 780

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.2.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11678 ze dne 20.1.2015
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.11678 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 umístěnou ve druhém podlaží o velikosti 48.78 m² - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání 12.50 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v ulici Na Spojece a Oblouková jako rohový dům. Jedná se o zástavbu řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází převážně bytová zástavba, náměstí Svatopluka Čecha, koohinor a objekty úřadu městské části Prahy 10. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Vršovická a Moskevská malé obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden dvě stanice tramvají. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Vršovická a tramvaj v Minské, Vršovické nebo Moskevské. Nejbližší metro Náměstí Míru. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je s dvěma podzemními podlažími a pěti nadzemními podlažími bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu v dobrém stavu. Vstupní dveře původní dřevěné s kruhovými okénky, chodbové dveře tzv. lítací původní dřevěné prosklené uzavírající zádveří se vstupním schodištěm. Schody kamenné, podlahy teracové. Na mezipodestách vstupy na balkon dřevěnými původními prosklenými dveřmi a po stranách dřevěná jednoduchá okna. Na mezi podestách hasící přístroj. Objekt je v původním stavu udržovaný. Objekt byl postaven mezi třicátým a čtyřicátým rokem. V budově je 30 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 731/7

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. a č. 344/2013 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	-0,06
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	III	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	
Index trhu	$I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 0,940$		
		i = 1	

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	I	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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

		11	
Index polohy	$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,080$		
		i = 2	

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,015$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 731/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, WC, koupelny a spíže přístupné z pokoje a spíže. K bytové jednotce patří sklep k užívání, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna dřevěná špaletová. Dveře do spíže, na WC a koupelny dřevěné do dřevěných zárubní původní, vstupní dřevěné původní do dřevěné zárubně. Dveře do kuchyně a pokoje dřevěné původní částečně prosklené. Podlahy v pokoji parkety v kuchyni lino, v předsíni lino, v koupelně a na WC novější dlažba a ve spíži původní dlažba. Kuchyň vybavena zbytky kuchyňské linky s dřezem plastovým a plynovým sporákem (1983). Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obklady stěn (cca. osmdesátá léta), ohřev vody v koupelně topným válcem na pevná paliva - připraven nový rozvod pro plyn (po povrchu stěny). WC kombi s obkladem stěn. Vytápění WAW. V předsíni pod stropní konstrukcí vestavený úložný prostor. Stavebně technický stav i přes drobné stavební úpravy (v nižším standardu) vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1150

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 pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1150	459,00	7 000,00	3 213 000,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					3 213 000,-
Pozemek parc.č. 1150 - zjištěná cena				=	3 213 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1150	=	3 213 000,-Kč
		3 213 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu	=	3 213 000,- Kč
---	---	-----------------------

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu		koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	16,50 *	1,00 =		16,50 m ²
pokoj:	17,50 *	1,00 =		17,50 m ²
předsín:	9,00 *	1,00 =		9,00 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =		1,00 m ²
WC:	1,30 *	1,00 =		1,30 m ²
koupelna:	3,40 *	1,00 =		3,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:				48,70 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána – 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jihozápad a severovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - WC samostatné, koupelna s vanou a umyvadlem	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání,	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 2 ks, ohřev kamna (válec) na pevná paliva	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - vedení plynu povrchově	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

		9	
--	--	---	--

Index vybavení	$I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,700 = 0,464$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_p = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,464 = 20\,119,97 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 48,70 \text{ m}^2 * 20\,119,97 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,080 = 994\,736,15 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	994 736,15 Kč
---	---	----------------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 213 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 487 / 16 434

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,213\,000,- \text{ Kč} * 487 / 16\,434 = 95\,213,03 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	95 213,03 Kč
Bytová jednotka č. 731/7 - zjištěná cena	=	1 089 949,18 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 731/7	1 089 949,20 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 089 949,20 Kč

Celkem	1 089 949,20 Kč
---------------	------------------------

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	1 089 949,20 Kč
--	------------------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 731/7	1 089 949,20 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 089 949,20 Kč

Celkem	1 089 949,20 Kč
---------------	------------------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem	1 089 949,20 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>1 089 950,- Kč</u>

slovy: Jedenmilionosmdesátdevěttisícdevětsetpadesát 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

2/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky :

Kodaňská	1 + 1	48 m ² po rekonstrukci ve zvýšeném 1.NP, nevybavený, sklepní kóje,
8 000,-Kč		(167,-Kč/m ²)
Petrohradská	1 + 1	48 m ² dobrý stav po částečné rekonstrukci v 6.NP, nevybavený, bez výtahu
8 500,-Kč		(177,-Kč/m ²)
Ruská	1 + 1	47 m ² v dobrém stavu po částečné rekonstrukci, vybavený ve 4.NP bez výtahu,
7 500,-Kč		(160-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce
 $168,-\text{Kč} \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.85 = 143,-\text{Kč/m}^2$

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

$$48.70 \text{ m}^2 \times 140,- \text{ Kč/m}^2 = 6\,818,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
6 200,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6\,200,-\text{Kč} = 74\,400,-\text{Kč}$$

$$C_v = 74\,400 / 8 \times 100 = 930\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 930 000,-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.

Nabídkové ceny :

Rostovská 1 + 1 48 m² velmi dobrý stav, původní udržovaný v 2.NP, sklep, dům v dobrém stavu, výtah
2 495 000,-Kč (51 979,-Kč/m²)

U Vršovického nádraží 1 + 1 43 m² po rekonstrukci, v 4.NP, stav objektu dobrý bez výtahu
2 200 000,-Kč (51 162,-Kč/m²)

Užocká 1 + 1 48.40 m², před rekonstrukcí, v 5.NP výtah, sklep, dům po rekonstrukci,
2 400 000,-Kč (45 455,-Kč)

Průměrná cena za m² v nabídce 49 532,-Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 42 102,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena
38 000,-Kč/m²

$$38\,000,-\text{Kč} \times 48.70\,\text{m}^2 = 1\,850\,600,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 v Praze 10 -
1 950 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 1 850 600,-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.	1 089 949-Kč	
Výnosová metoda		930 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 850 600,-Kč	

$$CO = (1\,089\,949 + 930\,000 + 1\,850\,600) / 3 = 1\,290\,183,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

1 290 000,-Kč

(slovy : jedenmiliondvěstědevadesát tisícKč)

V Praze 5.2.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.7.

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. 3034/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3034/2015.