

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3009/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 371/1 v objektu čp. 371/16, ulice Černomořská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 172 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 16.3.2015 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 5.5.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 371/1 v objektu čp. 371/16, ulice Černomořská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 172 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.371/1
Adresa předmětu ocenění:	Černomořská 371/16 100 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 2.5.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11854 ze dne 9.3.2015
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.11854 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 umístěnou v prvním nadzemním podlaží o velikosti 58.70 m² - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 4 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v ulici Černomořská v zástavbě řadové v bloku, který je situovaný mezi Charkovskou a Krymskou. V blízkém okolí se nachází Havlíčkovy sady a zástavby bloků s bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Moskevská a Francouzská drobné obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden nebo Flora. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu a tramvaje v ulici Moskevská nebo Francouzská. Nejbližší metro Náměstí Míru. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou

taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu od úrovně prvního podlaží v relativně dobrém stavu a do úrovně druhého podlaží opravovaná bet nátěru se soklovou částí místy opadanou s projevující se vlhkostí, vstupní dveře dřevěné dvoukřídlé částečně prosklené s nadsvětlíkem v neudržovaném stavu. Schody točité s původním zábradlím, podlahy původní dlažby, v části přízemí teracová dlažba. Okna dřevěná špaletová a na chodbách jednotlivých podlaží dřevěná jednoduchá. Objekt vykazuje vlhkost a je v převážně původním stavu s běžnou údržbou, postavený ve dvacátých letech. Bytový dům obsahuje 9 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.371/1

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	-0,06
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 - 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_e * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

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 možnostmi parkování na pozemku	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 - 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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,996$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.371/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného čtyřpodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, WC a koupelny. Vstup na WC přes koupelnu. Okna dřevěná špaletová ve špatném stavu, v koupelně dřevěné zdvojené a na WC dřevěné jednoduché, dveře pouze vstupní hladké do ocelové zárubně, dveře do koupelny, pokojů a kuchyně ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, na WC hladké plné do ocelové zárubně. Podlaha v pokojích, kuchyni, WC a předsíni lino, v koupelně dlažba v rohové části betonová mazanina. Kuchyň bez linky pouze volně stojící plynový sporák s obkladem z pásků a starý průtokový ohříváč vody. V koupelně vana a umyvadlo s nižšími obklady stěn, WC samostatné s mísou s nádržkou bez obkladu stěn. Vytápění chybí, vedení plynu po povrchu stěn. Bytová jednotka vykazuje vlhkost stěn přecházející do plísní a vyžaduje totální rekonstrukci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 172

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	172	351,00	7 580,00	2 660 580,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			351,00 m ²		2 660 580,-

Pozemek parc.č. 172 - zjištěná cena = 2 660 580,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 172 = 2 660 580,-Kč
2 660 580,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 660 580,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	95 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 965
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	14,50 *	1,00 =	14,50 m ²
pokoj:	13,50 *	1,00 =	13,50 m ²
pokoj:	14,00 *	1,00 =	14,00 m ²
předsíň:	11,00 *	1,00 =	11,00 m ²
koupelna:	4,20 *	1,00 =	4,20 m ²
WC:	1,50 *	1,00 =	1,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			58,70 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - kuchyň východ do dvorní části a pokoje západ do ulice Černomořská	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - samostatné WC přístupné z koupelny, v koupelně vana a umyvadlo	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 tuhá paliva - chybí	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - bez kuchyňské linky, vedení plynu po povrchu stěny, plíseň a vlhkost	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (50 + 15) = \mathbf{0,675}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,235}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 1,060

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 43 362,- Kč/m² * 0,235 = 10 190,07 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 58,70 m² * 10 190,07 Kč/m² * 0,940 * 1,060 = 596 003,74 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **596 003,74 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 660 580,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 587 / 5 367

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 660 580,- Kč * 587 / 5 367 = 290 993,19 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 290 993,19 Kč

Bytová jednotka č.371/1 - zjištěná cena = **886 996,93 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č.371/1	886 996,90 Kč
1. Ocenění staveb celkem	886 996,90 Kč

Celkem	886 996,90 Kč
--------	---------------

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **886 996,90 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č.371/1	886 996,90 Kč
1. Ocenění staveb celkem	886 996,90 Kč

Celkem	886 996,90 Kč
--------	---------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem **886 996,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **887 000,- Kč**

slovy: Osmsetosmdesátsedmtisíc 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 1/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 400,-Kč/měs.

Inzerované nabídky :

Černomořská 2 + 1 59.80 m² po rekonstrukci, bez výtahu v 1.NP, vybavený, topení WAW, sklepní kóje,

9 000,-Kč (151,-Kč/m²)

Ruská 2 + 1 58 m² původní udržovaný stav v 1.NP bez výtahu, vybavený

5 000,-Kč (86,-Kč/m²)

Charkovská 2 + 1 58 m² v dobrém stavu, vybavený v 1.NP, bez výtahu

8 000,-Kč (138,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 125,-Kč x $K_{(reálný\ průměr\ úrovně)}$ 0,85 =
= 106,-Kč/m²

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

$$58.70 \text{ m}^2 \times 50,- \text{ Kč/m}^2 = 2\,935,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 2 300,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 2\,300,-\text{Kč} = 27\,600,-\text{Kč}$$

$$Cv = 27\,600 / 8 \times 100 = 345\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 345 000,-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 :

Karpatská	2 + 1	56 m ² po částečné rekonstrukci v 2.NP, výtah, sklep,
2 699 000,-Kč		(48 196,-Kč/m ²)
Ruská	2 + 1	59 m ² po rekonstrukci, v 1.NP bez výtahu, sklep
2 399 000,-Kč		(40 661,-Kč/m ²)
Sportovní	2 + 1	57.10 m ² , po rekonstrukci, v 1.NP výtah, sklep, dům v dobrém stavu,
2 781 000,-Kč		(48 704,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce 45 854,-Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 38 976,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů , jednotlivých porovnání a stavebně technického stavu je cena oceňované bytové jednotky stanovena
25 000,-Kč/m²

$$25\,000,-\text{Kč} \times 58.70\text{ m}^2 = 1\,467\,500,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytovou jednotku 2 + 1 v Praze 10 -
2 500 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 1 467 500,-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 199/2014 Sb.	886 997,-Kč
Výnosová metoda	345 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 467 500,-Kč

$$CO = (886\,997 + 345\,000 + 1\,467\,500) / 3 = 899\,832,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **900 000,-Kč**
(slovy : devětsettisícKč)

V Praze 5.5.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10.

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. 3009/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3009/2015.