

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3149/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 337/6 v objektu čp. 337/11, ulice Sevastopolská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 225 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 11.5.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 337/6 v objektu čp. 337/11, ulice Sevastopolská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 225 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.337/6
Adresa předmětu ocenění:	Sevastopolská 337/11 100 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 9.5.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12261 ze dne 11.3.2015
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.12261 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 nadzemním podlaží o velikosti 34.50 m² - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 4.00 m² , který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v ulici Sevastopolská v řadové zástavbě v bloku, který je situovaný mezi Sevastopolskou a Krymskou. V blízkém okolí se nachází Havlíčkovi 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 s pěti nadzemními podlažními 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 s opadávající omítkou od druhého podlaží v relativně dobrém stavu, vstupní dveře hliníkové dvoukřídlé z poloviny prosklené v neudržovaném stavu. Schody do prvního podlaží točité s původním zábradlím, ostatní s rovnými rameny kamenné místy prošlapané, schody do posledního podlaží teracové, podlahy původní dlažby a na jedné z podest betonová mazanina. Okna dřevěná špaletová a na chodbách jednotlivých podlaží dřevěná zdvojená. Stěny vstupní části obloženy skleněnou dlažbou mezi pohledové sloupky z mramoru zakončené ozdobnou hlavicí. Objekt zvláště v suterénu objektu vykazuje vlhkost a je v převážně původním stavu s běžnou údržbou, postavený kolem roku 1905. Bytový dům obsahuje 15 bytových jednotek a 2 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.337/6

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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

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	0,01
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

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.337/6

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje a kuchyně, WC mimo byt na chodbě. V kuchyni byla provedena vestavba pravděpodobně sprchy nebo mycího koutu provedené umakartovými příčkami včetně dveří bez stropní konstrukce. Okna dřevěná špaletová ve špatném stavu, dveře do pokoje hladké ze dvou třetin prosklené (prosklení chybí) do ocelové zárubně, vstupní dveře původní dřevěné dvoukřídlé do dřevěné zárubně, nad vstupními dveřmi vestavená skříňka. Podlaha v pokoji dřevotříska a v kuchyni parkety vyžadující výměnu nebo renovaci. Kuchyň vybavena zbytky starší linky s plastovým dřezem, pouze část obkladů, umakartová příčka oddělující původně hygienické zázemí nedosahuje světlé výšky kuchyně - příčka není provedena do stropu. Vytápění chybí, voda pouze studená. V pokoji na stropní konstrukci mapy po zatečení, na stěnách trhlínky. Bytová jednotka vyžaduje totální rekonstrukci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 225

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	225	309,00	6 090,00	1 881 810,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			309,00 m ²		1 881 810,-

Pozemek parc.č. 225 - zjištěná cena = 1 881 810,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 225 = 1 881 810,-Kč

1 881 810,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 881 810,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	110 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:	16,00 *	1,00 =	16,00 m ²
pokoj:	17,00 *	1,00 =	17,00 m ²
WC:	1,50 *	1,00 =	1,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			34,50 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - kuchyň a pokoj jih do ulice Sevastopolská na protější dům	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC mimo byt a v kuchyni oddělený prostor pravděpodobně původně sprcha ve stavu nepoužitelnosti	II	-0,10
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 - bez topení	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
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 $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,235 = 10\,190,07 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 34,50 \text{ m}^2 * 10\,190,07 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 372\,650,86 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **372 650,86 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 881 810,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 345 / 5 899

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 881 810,- Kč * 345 / 5 899 = 110 056,70 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 110 056,70 Kč

Bytová jednotka č.337/6 - zjištěná cena = **482 707,56 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.337/6

482 707,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

482 707,60 Kč

Celkem

482 707,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

482 707,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.337/6

482 707,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

482 707,60 Kč

Celkem

482 707,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

482 707,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

482 710,- Kč

slovy: Čtyřistaosmdesátdvatisícsedmsetdeset 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 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.

Inzerované nabídky :

Bajkalská	1 + 1	34 m ² po rekonstrukci, výtah v 1.NP, vybavený, topení WAW, sklepní kóje,	(250,-Kč/m ²)
8 500,-Kč			
Holandská	1 + 1	39 m ² dobrý stav v 2.NP bez výtahu, vybavený	(205,-Kč/m ²)
8 000,-Kč			
Vršovická	1 + 1	38 m ² v dobrém stavu, vybavený v 1.NP, s výtahem	(200-Kč/m ²)
7 600,-Kč			

$$\begin{aligned} \text{Průměrná cena za m}^2 \text{ podlahové plochy v nabídce} &= 218,-\text{Kč} \times K_{\text{(redukce průměrné ceny)}} 0,85 = \\ &= 186,-\text{Kč/m}^2 \end{aligned}$$

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

$$34,50 \text{ m}^2 \times 70,- \text{ Kč/m}^2 = 2\,415,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 1 800,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 1\,800,-\text{Kč} = 21\,600,-\text{Kč}$$

$$Cv = 21\,600 / 8 \times 100 = 270\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 270 000,-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 :

Oblouková	1 + 1	32 m ² po rekonstrukci v 1.NP, výtah, sklep,	
1 800 000,-Kč			(56 250,-Kč/m ²)
Francouzská	1 + 1	36 m ² po rekonstrukci, ve 2.NP bez výtahu, sklep	
2 260 000,-Kč			(62 770,-Kč/m ²)
Slovinská	1 + 1	36 m ² , po rekonstrukci, v 2.NP výtah, sklep, dům v dobrém stavu,	
2 141 000,-Kč			(59 472,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce $59\,497,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85$
 $= 50\,572,-\text{Kč}/\text{m}^2$

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

$$25\,000,-\text{Kč} \times 34.50 \text{ m}^2 = 862\,500,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 862 500,-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.	482 708,-Kč
Výnosová metoda	270 000,-Kč
Porovnávací metoda	862 500,-Kč

$$CO = (482\,708 + 270\,000 + 862\,500) / 3 = 538\,403,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **539 000,-Kč**

(slovy : pětsetřicetdevět tisíc Kč)

V Praze 11.5.2015

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. 3149/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3149/2015.