

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3140/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1012/8 v objektu čp.1012/6, ulice Limuzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2638/1 na katastrálním území Strašnice.

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 6.4.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1012/8 v objektu čp. 1012/6, ulice Limuzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2638/1 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1012/8
Adresa předmětu ocenění: Limuzská 1012/6
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice
Počet obyvatel: 1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.4.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16846 ze dne 11.3.2015
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.16846 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 32.50 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.40 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v ulici Limuzská jako samostatný dům v blízkosti frekventované křižovatky Černokostelecká Limuzská. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Černokostelecká, autobusová zastávka u domu. Nejbližší metro depo Hostivař a Skalka (dvě stanice tramvají nebo autobusem). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími, kde šesté podlaží tvoří podkroví, bez výtahu. Zastřešení sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z

pozinkovaného plechu .Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné prosklené okénkem, zádveří tvoří teracová podlaha s teracovými schody, schody teracové, podlahy podest a chodeb teracové. Balkony na mezipodestách jsou přístupné částečně prosklenými původními dveřmi a prosvětlení jednoduchými dřevěnými původními okny. Na chodbě hasící přístroj. Fasáda domu v dobrém stavu . Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1012/8

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 | -0,02 |
| 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 | I | 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 | I | 1,00 |

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

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 - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí - v okolí nákladové nádraží Malešice, administrativní budova, autoservis, stavebniny, sklady, dům je v konečné části bytové zástavby | V | -0,10 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce | III | -0,05 |
| 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 - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby | I | -0,01 |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí | I | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost | I | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - při frekventované | I | -0,10 |

Limuzské a v blízkosti velmi frekventované křižovatky
Černokostelecká - Limuzská

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,760}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,745}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1012/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíň, koupelny, WC. V pokoji připravenost v rámci rozvodu pro kuchyňský kout. Okna dřevěná zdvojená, dveře do koupelny a WC hladké plné do ocelových zárubní a do pokoje ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, vstupní dveře hladké původní ošetřené do ocelové zárubně. Podlahy v předsíni, koupelně a WC dlažby a v pokoji PVC imitace dřeva. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady do úrovně dveří, WC samostatné s mísou kombi s nízkými obklady. Kuchyňská linka chybí připraveno je napojení pro umístění linky. Vytápění etážové s plynovým kotlem umístěným v koupelně. V pokoji v přechodu mezi stěnou a stropem trhlina. Prosvětlení pokoje je oknem umístěným v arkýři (vyšší parapet), vedení topení po povrchu stěn, v koupelně zatéká (pod střešní rovinou). Bytová jednotka je v dobrém stavu a vyžaduje drobné opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 2638/1

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 62.

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 | 2638/1 | 281,00 | 4 620,00 | 1 298 220,- |
| Ostatní stavební pozemek – celkem | | | | | 1 298 220,- |

Pozemek parc.č. 2638/1 - zjištěná cena = **1 298 220,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 2638/1 = 1 298 220,-Kč

1 298 220,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **1 298 220,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu: | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Praha 10 |
| Stáří stavby: | 65 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 35 452,- Kč/m ² |

| Podlahové plochy bytu | koeficient dle typu podlahové plochy | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------|----------------------|
| předsíň: | 9,10 * | 1,00 = | 9,10 m ² |
| koupelna: | 3,50 * | 1,00 = | 3,50 m ² |
| WC: | 1,00 * | 1,00 = | 1,00 m ² |
| pokoj: | 18,90 * | 1,00 = | 18,90 m ² |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | | 32,50 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 - 4.NP bez výtahu | II | 0,00 |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - severozápad do ulice Limuzské | II | 0,00 |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení | III | 0,00 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklepní kóje k užívání | II | -0,01 |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - etážové | III | 0,00 |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - chybí kuchyňská linka, v pokoji trhlina mezi stěnou a stropem, rozvod topení po povrchu stěn, v koupelně zatéká (střechou) | I | -0,10 |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou | II | 1,00 |

Koeficient pro stavby 7 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (7 + 15) = \mathbf{0,890}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,890 = \mathbf{0,872}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,980

Index polohy pozemku I_P = 0,760

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,872 = 30\,914,14 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 32,50 \text{ m}^2 * 30\,914,14 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 0,760 = 748\,307,67 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **748 307,67 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 298 220,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 325 / 4 688

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,298\,220,- \text{ Kč} * 325 / 4\,688 = 90\,000,32 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 90 000,32 Kč

Bytová jednotka č. 1012/8 - zjištěná cena = **838 307,99 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1012/8 838 308,- Kč

1. Ocenění staveb celkem 838 308,- Kč

Celkem 838 308,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 838 308,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1012/8 838 308,- Kč

1. Ocenění staveb celkem 838 308,- Kč

Celkem 838 308,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 838 308,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 838 310,- Kč

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

Inzerované nabídky pronájmů :

| | | | |
|---------------|--------|---|--|
| Počernická | 1 + kk | 30 m ² , po částečné rekonstrukci, v 2.NP | výtah, vybavení , sklep, (293,-Kč/m ²) |
| 8 800,-Kč/měs | | | |
| Černokostecká | 1 + kk | 31 m ² po rekonstrukci, s vybavením v 3.NP | dům po rekonstrukci, sklep, spíž, bez výtahu (226,-Kč/m ²) |
| 7 000,-Kč/měs | | | |
| Věšínova | 1 + kk | 30 m ² byt po rekonstrukci, v 5.NP bez výtahu, spíž, sklep, částečně | vybavený (242,-Kč/m ²) |
| 7 250,-Kč/měs | | | |

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 254,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 216,-Kč/m²

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

$$32.50 \text{ m}^2 \times 220,-\text{Kč/m}^2 = 7\,150,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 650,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 6\,650,-\text{Kč} = 79\,800,-\text{Kč}$$

$$Cv = 79\,800 / 8 \times 100 = 997\,500,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 997 500,-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 :

| | | | |
|---|--------|---|------------------------------|
| Kounická dobrém stavu 1 550 000,-Kč | 1 + kk | 34 m ² , v 4.NP be výtahu, po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v | (45 588,-Kč/m ²) |
| Pod Rapidem 1 899 999,-Kč | 1 + kk | 33 m ² , v 2.NP výtah, po rekonstrukci, sklep dům v dobrém stavu | (57 576,-Kč/m ²) |
| Černokostelecká 1 550 000,-Kč | 1 + kk | 32 m ² , v 4.NP, velmi dobrý stav po rekonstrukci, bez výtahu, sklep | (48 437,-Kč/m ²) |

Průměrná cena za m² činí : 50 534,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 42 953,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena stanovena částkou 35 000,-Kč/m²

$$42\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 32.50 \text{ m}^2 = 1\,365\,000,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 365 000,-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. | 838 308,-Kč |
| Výnosová metoda | 720 000,-Kč |
| Porovnávací metoda | 1 365 000,-Kč |

$$CO = (838\,308 + 720\,000 + 1\,365\,000) / 3 = 974\,436,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **974 000,-Kč**

(slovy : devětsetsedmdesátčtyřitisícKč)

V Praze 6.4.2015

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. 3140/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3140/2015.