

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3232/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 373/2 v objektu čp. 373/13, ulice Voroněžská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1569 na katastrálním území Vinohrady.

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 23.7.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 373/2 v objektu čp. 373/13, ulice Voroněžská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1569 na katastrálním území Vinohrady.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.373/2
Adresa předmětu ocenění: Voroněžská 373/13
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vinohrady
Počet obyvatel: 1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.7.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13120 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.13120 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 3 + 1 o velikosti 74.80 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce nepatří sklep k užívání. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Voroněžská. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Francouzská a Náměstí Míru, nejbližší nákupní centrum Flora. Zastávka tramvaje cca 150 metrů v ulici Francouzská, dopravní dostupnost výborná - tramvaj k metru Náměstí Míru. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu přímo navazující na centrum.

Objekt je zděné konstrukce s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová v prvním podlaží s mřížemi, na chodbách okna dřevěná zdvojená, vstupní vrata plechová (sedmdesátá léta) vstup do

objektu zádveřím uzavřeným lítacími původními částečně prosklenými dveřmi, schody teracové na chodbách dlažby. Na mezipodestách do čtvrtého podlaží jsou situovány hyg. zázemí. Fasáda průčelí v dobrém stavu, soklová část opravená neošetřena nátěrem. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech. Bytový dům obsahuje 10 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 373/2

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	I	-0,03
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 - Vlivy snižující cenu - pro bytovou jednotku + 1 koupelna společná s WC	3 I	-0,10
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,870}$$

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	0,00
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

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,922$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 373/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny s WC a spíže. Okna dřevěná špaletová. Dveře do kuchyně původní dřevěné z jedné poloviny prosklené do dřevěné zárubně, do pokojů dvoukřídlé z jedné poloviny prosklené do dřevěných zárubní, dveře mezi pokoji a spíže původní plně do dřevěné zárubně, dveře do koupelny s WC z poloviny prosklené v prosklené stěně s nadsvětlíkem. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně s nadsvětlíkem z luxver. Podlaha ve dvou pokojích a předsíni PVC, v pokoji plovoucí podlaha, v kuchyni PVC imitace dlažby, ve spíži původní dlažba a v koupelně s WC dlažba. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou kombi s obklady stěn (2002), v koupelně je umístěna karma (2001). Kuchyň vybavena plynovým sporákem (2003) bez linky s obkladem stěny k lince. Vytápění etážové s kotlem umístěným v předsíni. V jednom z pokojů stropní podhled thermatex a ve druhém pokoji ozdobný štuk. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy a renovace.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1569

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady 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	1659	356,00	8 450,00	3 008 200,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			356,00 m ²		3 008 200,-

Pozemek parc.č. 1569 - zjištěná cena = 3 008 200,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1569 = 3 008 200,-Kč
 3 008 200,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 008 200,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 2
Stáří stavby:	75 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	56 068,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsín:	8,90 * 1,00 =	8,90 m ²
koupelna s WC:	4,70 * 1,00 =	4,70 m ²
pokoj:	22,70 * 1,00 =	22,70 m ²
pokoj:	13,40 * 1,00 =	13,40 m ²
pokoj:	12,20 * 1,00 =	12,20 m ²
spíž:	1,30 * 1,00 =	1,30 m ²
kuchyň:	11,60 * 1,00 =	11,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		74,80 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 - Ostatní světové strany - částečný výhled - dva pokoje do ulice - jih, pokoj a kuchyň - sever do vnitrobloku	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana , WC mísa a umyvadlo	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - chybí kuchyňská linka, rozvody k topení vedeny po povrchu stěny , renovace	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

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

Koeficient pro stáří 75 let:

$$s = 1 - 0,005 * 75 = \mathbf{0,625}$$

9

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_v} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,592}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,870$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 56\,068,- \text{ Kč/m}^2 * 0,592 = 33\,192,26 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 74,80 \text{ m}^2 * 33\,192,26 \text{ Kč/m}^2 * 0,870 * 1,060 = 2\,289\,620,68 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 289 620,68 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 008 200,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 748 / 6 644

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,008\,200,- \text{ Kč} * 748 / 6\,644 = 338\,671,52 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 338 671,52 Kč

Bytová jednotka č. 373/2 - zjištěná cena = 2 628 292,20 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 373/2 2 628 292,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 628 292,20 Kč

Celkem 2 628 292,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 628 292,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 373/2 2 628 292,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 628 292,20 Kč

Celkem 2 628 292,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 628 292,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 628 290,- Kč

slovy: Dvamilionyšestsetdvacetosmtisícdvěšestdevadesát 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 3 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 800,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Říčanská (P10Vin) 3 + 1 79 m² ve 2.NP s výtahem, po rekonstrukci, vybavení, sklep,
16 000,-Kč/měs (203,-Kč/m²)

Dykova (P10 Vin) 3 + 1/B 85 m² po rekonstrukci, v 4.NP bez výtahu,sklep
15 000,-Kč/měs (176,-Kč/m²)

Sarajevská 3 + 1 84 m² v dobrém stavu po rekonstrukci, v 6.NP s výtahem, sklep,
15 500,-Kč/měs (185,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 188,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 = 160,-Kč/m²

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

$$74.80 \text{ m}^2 \times 150, -\text{Kč/m}^2 = 11\,220, -\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 10 800,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 10 800,-Kč = 129 600,-Kč

Cv = 129 600 /8 x 100 = 1 620 000,-Kč

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 620 000,-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 :

Sarajevská 3 + 1 76 m², v 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep. Objekt jako celek v dobrém stavu.
4 399 000,-Kč (57 882,-Kč/m²)

Rybalkova 3 + 1 75 m², v 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep
4 500 000,-Kč (60 000,-Kč/m²)

Ruská (Vin-P10) 3 + 1 85 m², v 5.NP bez výtahu, původní udržovaný stav, dům v dobrém stavu,
sklep
3 790 000,-Kč (44 588,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 54 157,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 46 033,-Kč/m²

Cena za m² je stanovena na základě jednotlivých porovnání včetně redukce pramenu ceny a
stavebně technického stavu bytové jednotky a domu jako celku.

$$43\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 74.80 \text{ m}^2 = 3\,216\,400,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
3 + 1 v Praze 10 - 3 000 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 3 216 400,-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.	2 628 292,-Kč
Výnosová metoda	1 620 000,-Kč
Porovnávací metoda	3 216 400,-Kč

$$CO = (2\,628\,292 + 1\,620\,000 + 3\,216\,400) / 3 = 2\,488\,231,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 488 000,-Kč**

(slovy : dvamilionychtyřistaosmdesátosmtisícKč)

V Praze 23.7.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.11.

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. 3232/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3232/2015.