

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2746/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 742/5 v objektu čp. 742/22, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 606 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

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 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 8.1.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 742/5 v objektu čp. 742/22, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 606 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.742/5

Adresa předmětu ocenění: Žitomířská 742/22
100 00 Praha 10

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Vršovice

Počet obyvatel: 1 241 664

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **22 570,00** Kč/m²

Index trhu s nemovitostmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	I	0,00
2. Vlastnické vztahy	I	0,00
3. Změny v okolí	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	I	0,00
5. Povodňové riziko	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci	I	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	I	0,00
6. Dopravní dostupnost	I	0,00
7. Hromadná doprava*	I	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I	0,00
9. Obyvatelstvo	I	0,00
10. Nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

Koeficient pp = $I_T * I_P = 1,030$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.12.2013.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.11809 ze dne 9.1.2014
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2014
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 11809 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 nemovitosti

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 54.80 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je rohovým domem situovaný při ulici Žitomířská a Holandská. Budova je umístěna v zástavbě bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská a Ruská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je dvacet čtyři bytových jednotek a čtyři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní ve špatném stavu, schody kamenné, podlahy teracové. Prostor schodiště je otevřený řešený do trojúhelníkového půdorysu s kamennými sloupy. Fasáda opravena a natřena místy opadávající. Stavebně technický stav objektu neudržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 742/5

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., a č. 340/2013 Sb a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 742/5

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve zvýšeném prvním nadzemním podlaží pětipodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíň, spíže, koupelny a WC. Okna dřevěná špaletová, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní, podlahy v kuchyni PVC, parkety v pokojích, hygienické zázemí a předsíň teraco. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC kombi samostatné. Keramické obklady v koupelně a na WC chybí. Vytápění el. přímotopy, kuchyň bez topení, ohřev vody el. boilerem. V kuchyni dosluhující linka s plastovým dřezem a plynovým sporákem. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje kompletní rekonstrukci (omítky, dveře, koupelna, podlahy, renovaci oken atd.)

Ocenění příslušenství jednotky - pozemky

Pozemek parc.č. 606

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 60.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek a pozemky od této ceny odvozené

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	606	386,00	7 000,00	2 702 000,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					2 702 000,-

Pozemek parc.č. 606 - zjištěná cena = **2 702 000,- Kč**

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky

Pozemek parc.č. 606 = 2 702 000,- Kč

2 702 000,- Kč

Cena příslušenství – celkem = **2 702 000,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 84 let
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 47 572,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

kuchyň:	10,00 m ²
předsíň:	8,50 m ²
koupelna:	2,20 m ²
WC:	0,80 m ²
pokoj:	19,30 m ²
pokoj:	13,10 m ²
spíž:	0,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 54,80 m ²

Podlahové plochy prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů

sklep:	2,00 m ²
Podlahové pl. prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů - celkem:	= 2,00 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:	= 54,80 m ²
Započítaná podlahová plocha prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů:	2,00 m ² * 0,80 = 1,60 m ²

Podlahové plochy – celkem = **56,40 m²**

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 - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP zvýšené bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jihozápad a severozápad	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje – sklep	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - el. přímotop	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - vzhledem k tomu, že bytová jednotka je situovaná v 1.NP tento faktor negativně ovlivňuje cenu	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 84 let:

$$s = 1 - 0,005 * 84 = \mathbf{0,58}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,60 = \mathbf{0,230}$$

Index polohy

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - preferované - začínající okrajová část centra	III	0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení - bytové domy, park Heroldovy sady	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - autobus Kodaňská, tramvaj Moskevská k metru Náměstí Míru	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné - v přilehlých ulicích omezené ve večerních hodinách špatné	I	-0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví) - k datu ocenění pozemek v majetku obce v případě prodeje v rámci legislativy (nový občanský zákoník) - bytová jednotka + spoluvlastnický podíl na pozemku.	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,230 * 0,990 * 0,900 = \mathbf{0,205}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,205 = 9\,752,26 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 9\,752,26 \text{ Kč/m}^2 * 56,40 \text{ m}^2 = 550\,027,46 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{550\,027,46 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 702 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 548 / 12 235

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,702\,000,- \text{ Kč} * 548 / 12\,235 = 121\,021,33 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 121 021,33 Kč

Bytová jednotka č. 742/5 - zjištěná cena

= 671 048,79 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 742/5

671 048,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

671 048,80 Kč

Celkem

671 048,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

671 048,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 742/5

671 048,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

671 048,80 Kč

Celkem

671 048,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

671 048,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

671 050,- Kč

slovy: Šestsetšedesátjedenatisíc padesát 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 2/2013 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Vzhledem ke stavebně technickému stavu bytové jednotky je pronájem bez vložených investic nereálný a objektivně neporovnatelný.

Nabízené ceny pronájmů bytových jednotek ve standardním stavu se pohybují v rozmezí 8 000,-Kč/měs až 12 000,-Kč/měs.

Průměrná cena za m² v nabídce činí : $175\text{-Kč/m}^2 \times k_{\text{nabídka}} 0.85 = 148.75\text{-Kč/m}^2$

Vzhledem k tomu, že předmětná bytová jednotka je ve špatném stavebně technickém stavu, uvažujeme s polovičním nájemným a odpočtem nákladů spojených s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) .

$$54.80 \text{ m}^2 \times 74\text{-Kč/m}^2 = 4\,055\text{-Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 2 000,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 2\,000\text{-Kč} = 24\,000\text{-Kč}$$

$$C_v = 24\,000 / 8 \times 100 = 300\,000\text{-Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 300 000,-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 :

Bulharská 2 + 1 54 m², v 1.NP s výtahem, udržovaný stav byt k rekonstrukci, kuch. linka, koupelna, WC. Komora Objekt ve velmi dobrém stavu.
1 990 000,-Kč (36 852,-Kč/m²)

Gruzínská 2 + 1 58 m², v 1.NP s výtahem, před rekonstrukcí v dobrém udržovaném stavu, dům v dobrém stavu,
2 310 000,-Kč (39 828,-Kč/m²)

nám. Svatopluka Čecha 2 + 1 54 m², ve 3.NP s výtahem, původní udržovaný stav, dům zrekonstruovaný, k bytu spíž.
2 450 000,-Kč (45 370,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : $40\,683,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times k_{\text{nabídky}}(\text{redukce pramenu ceny})\,0.85 =$
 $= 38\,830,-\text{Kč}$

S ohledem na *stavebně technický* stav bytové jednotky a vybavení je cena za m² stanovena částkou :

$$35\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 54.80\,\text{m}^2 = 1\,918\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 400 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 918 000,-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 441/2013 Sb.	671 049,-Kč
Výnosová metoda	300 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 918 000,-Kč

$$CO = (671\,049 + 300\,000 + 1\,918\,000) / 3 = 963\,016,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

963 000,-Kč

činí :

(slovy : devětsetšedesáttřítisícKč)

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

V Praze 8.1.2014

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.51 Test.

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. 2746/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2746/2014.