

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2873/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.1050/3 v objektu čp. 1050/48, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 600 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 1.6.2014 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 9.6.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1050/3 v objektu čp. 1050/48, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 600 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1050/3
Adresa předmětu ocenění: Holandská 1050/48
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 246 780

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.6.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11690 ze dne 9.6.2014
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. 11690 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 1 + 1 o velikosti 51.20 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 1.26 m². Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Holandská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Čechova náměstí a Heroldových sadů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. 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 omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je dvacet bytových jednotek a pět nebytových prostor. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní ze dvou třetin prosklené, tzv. lítací dveře původní prosklené. Schodišťový prostor prosvětlený oknem procházejícím přes všechna podlaží (jednoduché ocelové). Podlahy z mozaikové dlažby, schody teracové. Fasáda v dobrém stavu. Objekt vybaven hydrantem a hasicím přístrojem. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven na přelomu čtyřicátých a padesátých let.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1050/3

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. 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. 1050/3

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, spíže a WC. Okna dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní, dveře do pokoje chybí pouze dřevěná zárubeň, dveře do kuchyně, spíže, koupelny, WC původní dřevěné neudržované do dřevěných zárubní, podlahy parkety v pokoji (vyžadující renovaci), v předsíni, WC a kuchyni lino, v koupelně dlažba a ve spíži teraco. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou. WC samostatné WC mísa s nádržkou bez obkladů stěn. Kuchyňská linka chybí, obklad je proveden z palubek (staršího data). V předsíni plastový dřez a sporák plynový. Ohřev vody karmou, vytápění WAW 1 ks v pokoji. Starý infrazářič v koupelně. Bytová jednotka vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 600

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	600	530,00	7 000,00	3 710 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					3 710 000,-

Pozemek parc.č. 600 - zjištěná cena = 3 710 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 600 = 3 710 000,-Kč

3 710 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 710 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	69 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	16,60 *	1,00 =	16,60 m ²
předsíň:	6,10 *	1,00 =	6,10 m ²
koupelna:	3,40 *	1,00 =	3,40 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	23,10 *	1,00 =	23,10 m ²
spíž:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			51,20 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 - 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 bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - jihozápad do dvorní části	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana, 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 k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí kuchyňská linka, kuchyň bez vytápění	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 69 let:

$$s = 1 - 0,005 * 69 = \mathbf{0,655}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,655 = \mathbf{0,426}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka - byty v 1.NP	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01

3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	I	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	I	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,426 = 20\,265,67 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 51,20 \text{ m}^2 * 20\,265,67 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 1,030 = 993\,919,25 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{993\,919,25 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 710 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 512 / 13 100

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$3\,710\,000,- \text{ Kč} * 512 / 13\,100 = 145\,001,53 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 145\,001,53 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1050/3 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,138\,920,78 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1050/3 1 138 920,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 138 920,80 Kč

Celkem 1 138 920,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 138 920,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1050/3 1 138 920,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 138 920,80 Kč

Celkem 1 138 920,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 138 920,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 138 920,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostotřicetosmtisícdevětsetdvacet 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 1/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Tolstého 1 + 1 51 m² rekonstruovaný, v 6.NP s výtahem, vybavení standard, vytápění přímotop, sklep, balkon
9 000,-Kč/měs (176.50Kč/m²)

Mexická 1 + 1 56 m² po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, v 3.NP s výtahem, sklep, topení přímotop
9 900,-Kč/měs (177,-Kč/m²)

Tolstého 1 + 1 52 m² po celkové rekonstrukci, nadst.vybavení ,byt v 5.NP s výtahem, nová kuchyňská linka, okna plastová, topené el. přímotop
8 500,-Kč/měs (163.50Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 172,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 146,-Kč/m²

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

$$51.20 \text{ m}^2 \times 120,-\text{Kč/m}^2 = 6\,144,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 000,-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 5 000,-Kč = 60 000,-Kč

$$C_v = 60\,000 / 8 \times 100 = 750\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 750 000,-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 :

Sámova 1 + 1 54 m², v 1.NP výtah, udržovaný byt , kuch. linka, koupelna, WC, sklepní kóje, plastová okna. Objekt jako celek v dobrém stavu.
1 790 000,-Kč (33 148,-Kč/m²)

Moskevská 1 + 1 54m², ve 4.NP bez výtahu, původní udržovaný stav, dům v dobrém stavu, vytápění WAW
1 849 000,-Kč (36 980,-Kč/m²)

Ruská 1 + 1 54 m², v 1.NP bez výtahu, udržovaný stav, dům v dobrém stavu k bytu komora a sklep,
1 790 000,-Kč (33 148,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 34 425,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 29 261,-Kč

$$29\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 51.20 \text{ m}^2 = 1\,484\,800,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 (KK), v Praze 10 - 1 800 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 484 800,-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.	1 138 921,-Kč
Výnosová metoda	750 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 484 800,-Kč

$$\text{CO} = (1\,138\,921 + 750\,000 + 1\,484\,800) / 3 = 1\,124\,574,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 125 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionstodvacetpěttisícKč)

V Praze 9.6.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.8.

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. 2873/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2873/2014.