

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2874/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.1050/9 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 11 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 10.6.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1050/9 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.1050/9
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 5.6.2014
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 3 + kk o velikosti 70.50 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.25 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 fakulní 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. 1050/9

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. 1050/9

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, z pokoje s koupelnou, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, šatny a WC se sprchou. Okna dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní, dveře interiérové hladké dýhované do obložkových zárubní, podlahy plovoucí laminátové v pokojích a v kuchyňském koutu, koupelně, předsíni, WC kombi se sprchou a šatně dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou a WC vybaveno WC mísou kombi, a vyzděnou sprchou - obklady stěn do úrovně zárubní. Kuchyňská linka chybí, pouze volně stojící plynový sporák (2002), obklad ano. V předsíni je proveden podhled ze sádkartonových desek s osazeným bodovým osvětlením. Vytápění etážové s plynovým závěsným kotlem umístěným v koupelně. Bytová jednotka je v dobrém stavu po rekonstrukci (2010).

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		
kuchyňský kout:	8,30 *	1,00 =	8,30 m ²
předsíň:	7,70 *	1,00 =	7,70 m ²
koupelna:	3,80 *	1,00 =	3,80 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	19,20 *	1,00 =	19,20 m ²
pokoj:	19,20 *	1,00 =	19,20 m ²
pokoj:	7,50 *	1,00 =	7,50 m ²
spíž:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
komora:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			70,50 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 - 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 - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - jihozápad do vnitrobloku	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem - sprcha, WC kombi, samostatně vana a umyvadlo	IV	0,05
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 - Dálkové, ústřední, etážové - etážové s plynovým kotlem	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu - snižující -chybí kuchyňská linka, zvyšující - vestavěné skříně v šatně a podhled s osvětlením v předsíni	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 4 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (4 + 15) = \mathbf{0,905}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,905 = \mathbf{1,014}$$

i = 1

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	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

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

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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 47 572,- Kč/m² * 1,014 = 48 238,01 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 70,50 m² * 48 238,01 Kč/m² * 0,930 * 1,030 = 3 257 606,88 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 257 606,88 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 710 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 705 / 13 100

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 710 000,- Kč * 705 / 13 100 = 199 660,31 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 199 660,31 Kč

Bytová jednotka č. 1050/9 - zjištěná cena

= 3 457 267,19 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1050/9

3 457 267,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

3 457 267,20 Kč

Celkem

3 457 267,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

3 457 267,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1050/9

3 457 267,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

3 457 267,20 Kč

Celkem

3 457 267,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

3 457 267,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 457 270,- Kč

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

Inzerované nabídky pronájmů :

Kodaňská 3 + kk 75 m² rekonstruovaný, v 2.NP bez výtahu, vybavení standard, vytápění etážové, sklep,
12 900,-Kč/měs (172,-Kč/m²)

Kozácká 3 + kk 75 m² po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, v 1.NP s výtahem, sklep,
10 000,-Kč/měs (133,-Kč/m²)

Ruská 3 + kk 70 m² po rekonstrukci, vybavení ,byt v 3.NP s výtahem, nová kuchyňská linka,
12 900,-Kč/měs (184,- Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 163,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 139,-Kč/m²

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

$$70.50 \text{ m}^2 \times 139,-\text{Kč/m}^2 = 9\,800,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 8 500,-Kč/měs.

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

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 8 500,-Kč = 102 000,-Kč

$C_v = 102\,000 / 8 \times 100 = 1\,275\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 275 000,-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 3 + 1 70 m², v 7.NP výtah, udržovaný byt , sklep, plastová okna. Objekt jako celek v dobrém stavu.
3 590 000,-Kč (51 286,-Kč/m²)

Madridská 3 + 1 68m², ve 4.NP bez výtahu, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu,
3 460 000,-Kč (50 882,-Kč/m²)

Vršovická 3 + kk 74 m² , v 4.NP s výtahem, udržovaný stav částečná rekonstrukce, dům v dobrém stavu k bytu komora a sklep,
3 099 999,-Kč (41 892,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 48 020,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 40 817,-Kč

$$40\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 70.50\text{ m}^2 = 2\,820\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru 3 + 1 (KK), v Praze 10 - 2 870 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 820 000,-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.	3 457 267,-Kč
Výnosová metoda	1 275 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 820 000,-Kč

$$CO = (3\,457\,267 + 1\,275\,000 + 2\,820\,000) / 3 = 2\,517\,422,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 517 000,-Kč**

(slovy : dvamilionypětsetšedmnácttisícKč)

V Praze 10.6.2014

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. 2874/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2874/2014.