

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2875/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.1050/12 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. 1050/12 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.1050/12
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 1 + 1 o velikosti 47.40 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. 1050/12

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. 1050/12

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém 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 interiérové dřev. rámové do dřevěných zárubní do kuchyně prosklené, podlahy parkety v pokoji (vyžadující renovaci), v předsíni a kuchyni lino, v koupelně a WC dlažba a ve spíži teraco. Koupelna vybavena umyvadlem ve skřínce a sprchou. WC samostatné WC mísa kombi Jika s obklady stěn do úrovně 1100 mm. Kuchyňská linka chybí, pouze volně stojící plynový sporák (1970), obklad ano. Ohřev vody karmou (1970), vytápění WAW 1 ks v pokoji (1970). Bytová jednotka předpokládá menší stavební úpravy a opravy, v pokoji kolmá trhlina v příčce.

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/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	17,00 *	1,00 =	17,00 m ²
předsíň:	7,30 *	1,00 =	7,30 m ²
koupelna:	2,10 *	1,00 =	2,10 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	19,20 *	1,00 =	19,20 m ²
spíž:	0,70 *	1,00 =	0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			47,40 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jihozápad do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - sprcha, umyvadlo, WC samostatné kombi	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,	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 69 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,655 = \mathbf{0,562}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
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

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,960}$$

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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,562 = 26\,735,46 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 47,40 \text{ m}^2 * 26\,735,46 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,030 = 1\,253\,067,48 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,253\,067,48 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 710 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 474 / 13 100

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$3\,710\,000,- \text{ Kč} * 474 / 13\,100 = 134\,239,69 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 134\,239,69 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1050/12 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,387\,307,17 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1050/12

1 387 307,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 387 307,20 Kč

Celkem

1 387 307,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 387 307,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1050/12

1 387 307,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 387 307,20 Kč

Celkem

1 387 307,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 387 307,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 387 310,- Kč

slovy: Jedenmiliontřistaosmdesátsedmtisíctřistadeset 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)

Žitomířská 1 + 1 45 m² po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, v 2.NP s výtahem, sklep, topení přímotop
8 500,-Kč/měs (189,-Kč/m²)

Vršovická 1 + 1 49 m² dobrý stav, vybavení ,byt v 3.NP s výtahem, nová kuchyňská linka,
9 000,-Kč/měs (184,- Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 183,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 156,-Kč/m²

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

$$47.40 \text{ m}^2 \times 140,-\text{Kč/m}^2 = 6\,636,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 500,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 5\,500,-\text{Kč} = 66\,000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 66\,000 / 8 \times 100 = 825\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 825 000,-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 49 m², v 1.NP výtah, udržovaný byt po částečných úpravách, koupelna, WC, sklepní kóje, plastová okna. Objekt jako celek v dobrém stavu.
2 000 000,-Kč (40 816,-Kč/m²)

Bulharská 1 + 1 50m², ve 4.NP bez výtahu, původní udržovaný stav, dům v dobrém stavu, vytápění WAW
1 800 000,-Kč (36 000,-Kč/m²)

Moskevská 1 + 1 48 m², v 2.NP s výtahem, udržovaný stav, dům v dobrém stavu k bytu komora a sklep,
2 399 000,-Kč (49 979,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 42 265,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 35 925,-Kč

$$34\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 47.40 \text{ m}^2 = 1\,611\,600,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 611 600,-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.	1 387 307,-Kč
Výnosová metoda	825 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 611 600,-Kč

$$CO = (1\,387\,307 + 825\,000 + 1\,611\,600) / 3 = 1\,274\,636,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 275 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondvěstěsedmdesátpět tisíc Kč)

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. 2875/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2875/2014.