

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3108/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1008/16 v objektu čp. 1008/13, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 539 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 16.3.2015 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 2 vyhotoveních.

V Praze 14.5.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1008/16 v objektu čp. 1008/13, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 539 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1008/16
Adresa předmětu ocenění: Holandská 1008/13
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.5.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11546 ze dne 9.3.2015
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.11546 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 1 + 1 situovanou ve třetím nadzemním podlaží o velikosti 45 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Jedná se o rohový bytový dům situovaný v řadové zástavbě při ulici Holandská a Žitomířská. Jedná se o lokalitu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Moskevská, Žitomířská a Kodaňská. Nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvají. Zastávka tramvaje cca 50 metrů, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. 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. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře ocelové prosklené drátěným sklem, zádveří uzavírají lítací původní prosklené dveře, schody teracové, podlahy teracové. Stěny schodišťového prostoru natřeny latexem. Z každého mezipodlaží je vstup na balkon původními prosklenými jednoduchými dveřmi s nadsvětlíkem. Fasáda průčelí v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. Bytový dům obsahuje 29 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1008/16

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 - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
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 $pp = I_T * I_P = 1,028$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1008/16

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, kuchyně, koupelny, spíže a WC. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna dřevěná špaletové na WC a ve spíži jednoduché, dveře do koupelny chybí pouze zárubeň, WC a spíže plné do dřevěných zárubní pouze se zámkem, dveře do kuchyně a pokoje částečně prosklené dřevěné původní do dřevěných zárubní. Vstupní dveře původní do dřevěné zárubně. Podlahy v pokoji PVC a předsíni a kuchyni lino, v koupelně dlažba a WC původní dlažba. V předsíni starší obklad stěny a na stropní konstrukci stopy po zatečení. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, nižší obklad stěn (2002), v rohové části u stropní konstrukce stopy po zatečení. WC samostatné s nižším obkladem stěn WC mísa s nádržkou. Kuchyň vybavena skříňkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem (1999), obklad z umakartu. Vytápění WAW, 2 ks (2005 a 2010). Ohřev vody karmou umístěnou v koupelně (2002). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 539

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice 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	539	405,00	7 000,00	2 835 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			405,00 m ²		2 835 000,-

Pozemek parc.č. 539 - zjištěná cena = 2 835 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 539 = 2 835 000,-Kč

2 835 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 835 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	13,10 * 1,00 =	13,10 m ²
koupelna:	3,00 * 1,00 =	3,00 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	20,60 * 1,00 =	20,60 m ²
předsíň:	6,50 * 1,00 =	6,50 m ²
spíž:	0,80 * 1,00 =	0,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		45,00 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 - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - východní	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - 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 k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně zvyšující cenu - drobné stavební úpravy	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = \mathbf{0,675}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,501}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku I_P = 1,060

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 43 362,- Kč/m² * 0,501 = 21 724,36 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 45,00 m² * 21 724,36 Kč/m² * 0,970 * 1,060 = 1 005 164,41 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 005 164,41 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 835 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 450 / 12 612

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 835 000,- Kč * 450 / 12 612 = 101 153,66 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 101 153,66 Kč

Bytová jednotka č. 1008/16 - zjištěná cena = **1 106 318,07 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1008/16

1 106 318,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 106 318,10 Kč

Celkem

1 106 318,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 106 318,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1008/16

1 106 318,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 106 318,10 Kč

Celkem

1 106 318,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 106 318,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 106 320,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostošesttisíctřistadvacet 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 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Vršovická 1 + 1 45 m² 5.NP s výtahem, v dobrém stavu, s částečným vybavením standard, sklep,
9 900,-Kč/měs (220,-Kč/m²)

Gruzínská 1 + 1 43 m² byt po částečné rekonstrukci částečně zařízený ve 4.NP bez výtahu sklep
7 000,-Kč/měs (163,-Kč/m²)

Donská 1 + 1 44 m², po rekonstrukci stav dobrý, v 3.NP bez výtahu, sklep, vybavený
9 000,-Kč/měs (205,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 196,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 167,-Kč/m²

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

$$45 \text{ m}^2 \times 140, \text{-Kč/m}^2 = 6\,300, \text{-Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 800,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 5 800,-Kč = 69 600,-Kč

$C_v = 69\,600 / 8 \times 100 = 870\,000, \text{-Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 870 000,-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 :

Norská 1 + 1 44 m², v 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek udržovaný.
2 390 000,-Kč (54 318,-Kč/m²)

Na Míčankách 1 + 1 45 m², v 2.NP bez výtahu, původní udržovaný standard, dům v dobrém stavu
2 190 000,-Kč (48 667,-Kč/m²)

Žitomířská 1 + 1 43 m², v 2.NP, původní udržovaný stav, dům po rekonstrukci, spíž, bez výtahu
2 290 000,-Kč (53 256,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 52 080,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 44 268,-Kč/m²

Pro stanovení cena za m² bytové jednotky byla použita jednotlivá porovnání, včetně stavebně technického stavu a redukce pramenu ceny.

$$39\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 45\text{ m}^2 = 1\,755\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 v Praze 10 - 2 000 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 755 000,-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 199/2014 Sb.	1 106 318,-Kč
Výnosová metoda	870 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 755 000,-Kč

$$\text{CO} = (1\,106\,318 + 870\,000 + 1\,755\,000) / 3 = 1\,243\,773,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 244 000,-Kč**

(slovy : jedenmilíondvěstěčtyřicetčtyřítisícKč)

V Praze 14.5.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10.

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. 3108/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3108/2015.