

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2733/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 115/3 v objektu čp. 115/18, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 562 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 4.1.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 115/3 v objektu čp. 115/18, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 562 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.115/03

Adresa předmětu ocenění: Holandská 115/18
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

Název znaku	č.	P _i
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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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

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

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. 115559 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. 11559 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 38 m² (dle Vymezení jednotek v budově) umístěnou ve druhém nadzemním podlaží. Bytový dům je situovaný v ulici Holandské jako řadový v klidné části v blízkosti Heroldových sadů. Jedná se o lokalitu se zástavbou bytových domů. V blízkosti se nachází škola, park, tenisové kurty, nemocnice Vinohradské fakultní. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny, nejbližší obchodní centrum Eden, dopravní dostupnost dobrá - tramvajová zastávka v ulici Moskevská, autobusová zastávka v ulici Kodaňská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. Parkování v přilehlých ulicích omezené a ve večerních hodinách malokapacitní. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený pětipodlažní bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou. Stavebně technický stav objektu jako celku odpovídá stáří s pouze nutnou údržbou. Stávající dřevěná špaletová okna, vstupní dveře původní, hrubá fasáda ošetřena nátěrem, opadávající omítka soklu, podlaha vstupního průchodu dřevěná špalíková, schody kamenné, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Objekt byl postaven ve dvacátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 115/3

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., 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. 115/3

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně využívané jako pokoj, předsíně s kuchyňskou linkou, koupelny, spíže a WC. Okna dřevěná špaletová, dveře vstupní původní dřevěné do dřevěné zárubně, ostatní dýhované do ocelové zárubně, podlahy v pokoji, kuchyni (pokoj) plovoucí laminátové v předsíni PVC a na WC a v koupelně keramická dlažba. Keramické obklady koupelny a WC novější keramické, WC samostatné - mísa kombi. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, ohřev vody el. boilerem umístěným v koupelně. Kuchyňská linka umístěná v předsíni s dřezem bez sporáku a bez digestoře. Vytápění WAW. Stavebně technický stav bytové jednotky : provedeny stavební úpravy s nízkorozpočtovými náklady, vyžaduje drobné úpravy a opravy. Objekt jako celek je minimálně udržovaný.

Ocenění příslušenství jednotky - pozemky

Pozemek parc.č. 562

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	562	421,00	7 000,00	2 947 000,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					2 947 000,-

Pozemek parc.č. 562 - zjištěná cena = **2 947 000,- Kč**

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky

Pozemek parc.č. 562 = 2 947 000,- Kč

Cena příslušenství – celkem = **2 947 000,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	94 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

kuchyň:	14,00 m ²
předsíň:	5,20 m ²
koupelna:	1,70 m ²
WC:	1,10 m ²
pokoj:	15,50 m ²
spíž:	0,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 38,00 m ²

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

sklep:	3,30 m ²
Podlahové pl. prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů - celkem:	= 3,30 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	38,00 m ²
Započítaná podlahová plocha prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů:	3,30 m ² * 0,80 =	2,64 m ²
Podlahové plochy – celkem	=	40,64 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - sever a jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 2 ks	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - bez sporáku malá linka s dřezem	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 94 let:

$$s = 1 - 0,005 * 94 = \mathbf{0,53}$$

Koeficient stárí s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,61 = \mathbf{0,513}$$

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

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

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)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,513 * 0,990 * 0,900 = \mathbf{0,457}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,457 = 21\,740,40 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 21\,740,40 \text{ Kč/m}^2 * 40,64 \text{ m}^2 = 883\,529,86 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{883\,529,86 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 947 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 380 / 6 565

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,947\,000,- \text{ Kč} * 380 / 6\,565 = 170\,580,35 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	170 580,35 Kč
Bytová jednotka č. 115/3 - zjištěná cena	=	<u>1 054 110,21 Kč</u>

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 115/3

1 054 110,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 054 110,20 Kč

Celkem

1 054 110,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 054 110,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 115/3

1 054 110,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 054 110,20 Kč

Celkem

1 054 110,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 054 110,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 054 110,- Kč

slovy: Jedenmilionpadesátčtyřitisícjedenstodeset Kč

VÝNOSOVÁ METODA

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby 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 1 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Holandská 1 + 1 39 m² stavebně upravený s vybavením, v 2.NP, bez výtahu, vybavení standard, vytápění el.přímotop, koupelna s WC,
8 000,-Kč/měs (205,-Kč/m²)

Vršovická 1 + 1 38 m² po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, ve zvýšeném 1.NP s výtahem, sklep, topení WAW
7 600,-Kč/měs (200,-Kč/m²)

Moskevská 1 + 1 40 m² vybavení ,stav před rekonstrukcí, byt ve 3.NP bez výtahu, kuchyňská linka, okna dřevěná špaletová, koupelna se sprchou a umyvadlem
8 000,-Kč/měs (200,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 202,-Kč/m² x k_{nabídky} 0.85 = 171.70,-Kč/m²

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

$$38.00 \text{ m}^2 \times 170,-\text{Kč/m}^2 = 6\,460,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 4\,500,-\text{Kč} = 54\,000,-\text{Kč}$$

$$C_v = 54\,000 / 8 \times 100 = 675\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 675 000,-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 :

Holandská 1 + 1 34 m², ve 3.NP bez výtahu, původní udržovaný stav, kuch. linka, koupelna s WC, sklep
1 620 000,-Kč (47 647,-Kč/m²)

Žitomířská 1 + 1 39 m², ve 3.NP bez výtahu, k rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep
1 890 000,-Kč (48 461,-Kč/m²)

Ruská 1 + 1 44 m², ve 2.NP s výtahem, původní udržovaný stav, dům zrekonstruovaný, k bytu komora a sklep, okna plastová
2 080 000,-Kč (47 272,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 47 793,-Kč/m² x k_{nabídky(redukce pramenu ceny)} 0.85 =
= 40 624,-Kč

$$40\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 38\,\text{m}^2 = 1\,520\,000,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 520 000,-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.	1 054 110,-Kč
Výnosová metoda	675 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 520 000,-Kč

$$CO = (1\,054\,110 + 675\,000 + 1\,520\,000) / 3 = 1\,083\,037,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 083 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliosmdesáttřítisícKč)

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

V Praze 4.1.2014

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. 2733/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2733/2014.