ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2807/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1008/25 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

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 27.2.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1008/25 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.1008/25
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:	1 246 780

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **22 570,00 Kč/m^2**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.2.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11546 ze dne 25.2.2014
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.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 nemovitosti

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 47.20 m^2 dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří komora a sklep k užívání o velikosti 4 m^2 . Jedná se o rohový bytový dům situovaný v řadové zástavbě při ulici Holandská a Žitomírská. Jedná se o lokalitu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Moskevská, Žitomírská 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 a schody mezi vstupní částí a chodbou lítací původní, schody teracové, podlahy teracové. Z každého mezipodlaží je vstup na balkon původními prosklenými 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. 1008/25

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. 1008/25

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém 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 jednoduché, dveře včetně stupních dřevěné původní do dřevěných zárubní do pokoje a kuchyně prosklené. Podlahy v pokoji, předsíni a kuchyni PVC v dobrém stavu , v koupelně pásky a na WC a ve spíži původní dlažba. V předsíni starší vestavená skříň. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem (cca. 70 léta) a WC samostatné bez obkladů stěn. Kuchyni volně stojící plynový sporák a obklad .Vytápění etážové s plynovým závěsným kotlem umístěným v koupelně. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší 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 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	539	405,00	7 000,00	2 835 000,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					**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:	64 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
kuchyň:	14,20 *	1,00 =	14,20 m^2
koupelna:	3,20 *	1,00 =	3,20 m^2
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m^2
pokoj:	21,50 *	1,00 =	21,50 m^2
předsíň:	6,50 *	1,00 =	6,50 m^2
spíž:	0,80 *	1,00 =	0,80 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			47,20 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 - 1.PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 5.NP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled – jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - 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 - Dálkové, ústřední, etážové - etážové	III	0,00
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 stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 64 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 64 =$ **0,68**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}70 =$ **0,583**

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší	I	-0,06

než nabídka

2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,940}$

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	II	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, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst) - stanice tramvaje	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

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,009}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 47 572,- Kč/m^2 * 0,583 = 27 734,48 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 47,20 m^2 * 27 734,48 Kč/m^2 * 0,940 * 1,009= 1 241 598,12 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 241 598,12 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 835 000,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 472 / 12 612
Hodnota spoluvlastnického podílu:
2 835 000,- Kč * 472 / 12 612 = 106 098,95 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	106 098,95 Kč

Bytová jednotka č. 1008/25 - zjištěná cena	**=**	**1 347 697,07 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1008/25	1 347 697,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**1 347 697,10 Kč**
Celkem	**1 347 697,10 Kč**

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 347 697,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1008/25	1 347 697,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**1 347 697,10 Kč**
Celkem	**1 347 697,10 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 347 697,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 347 700,- Kč

slovy: Jedenmiliontřistačtyřicetsedmtisícsedmset 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 + 1(kk, garsonky) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Vršovická 1 + 1 49 m^2 3.NP s výtahem, v dobrém stavu, s částečným vybavením standard, sklep,
9 000,-Kč/měs (184,-Kč/m2)

Žitomírská 1 + 1 45 m^2 byt po rekonstrukci částečně zařízený ve 4.NP bez výtahu sklep
8 500,-Kč/měs (189,-Kč/m2)

Tolstého 1 + 1 47 m^2 , balkon, stav dobrý, v 5.NP bez výtahu, sklep, vybavený
9 500,-Kč/měs (202,-Kč/m2)

Průměrná cena za m^2 v nabídce činí : 192,-Kč/m^2 x $k_{(redukce\ pramenu\ ceny)}$ 0.85 = 163,-Kč/m^2

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

47.20 m^2 x 155,-Kč/m^2 = 7 316,-Kč/měs

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 000,-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 6 000,-Kč = 72 000,-Kč

Cv = 72 000 /8 x 100 = 900 000,-Kč

VÝNOSOVÁ METODA činí : 900 000,-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 :

Moskevská 1 + 1 48 m^2, v 2.NP výtah, původní stav v dobrém stavu, sklep, Objekt jako celek udržovaný.
2 350 000,-Kč (51 041,-Kč/m2)

Bulharská 1 + 1 50 m^2, v 4.NP bez výtahu, dobrý stav udržovaný standard, dům v dobrém stavu
1 849 000,-Kč (36 980,-Kč/m2)

Žitomírská 1 + 1 47 m^2 , v 1.NP, po rekonstrukci, dům po rekonstrukci, komora, spíž
2 350 000,-Kč (50 000,-Kč/m2)

Průměrná cena za m^2 činí : 46 007,-Kč/m^2 x $k_{(redukce\ pramenu\ ceny)}$ 0.85 =
= 39 106,-Kč

36 000,-Kč/m2 x 47.20 m^2 = 1 699 200,-Kč

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 (kk, garsonky) v Praze 10 - 1 800 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 699 200,-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.	1 347 697,-Kč
Výnosová metoda	900 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 699 200,-Kč

CO = (1 347 697 + 900 000 + 1 699 200) /3 = 1 315 632,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 316 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliontřistašestnáctisícKč)

V Praze 27.2.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.2.1.

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. 2807/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2807/2014.