

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2806/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 112/6 v objektu čp. 112/4, ulice Krymská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 236 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 23.2.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 112/6 v objektu čp. 112/4, ulice Krymská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 236 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.112/6
Adresa předmětu ocenění: Krymská 112/4
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/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.2.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11537 ze dne 19.2.2014
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.11537 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 2 + kk o velikosti 52,70 m² + společná předstíň 6,90 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Krymská. Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu je situované do ulice Krymská v blízkosti Francouzské ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Francouzská a Náměstí Míru nebo tramvaj do ulice Moskevské dvě stanice. Nejbližší nákupní centrum Flora. Dopravní spojení - zastávka tramvaje a autobusu v ulici Francouzská cca. 30 m od domu, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. Parkování v přilehlých ulicích špatné, 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 původní vyžadující renovaci, schody kamenné, podlahy původní dlažby. Fasáda domu, opadávající omítka ze soklové části. Stavebně technický stav objektu s průměrnou údržbou. Objekt byl postaven ve dvacátých letech. V budově je 11 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 112/6

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. 112/6

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně (předsíň), koupelny, WC a společné předsíně s bytovou jednotkou č. 112/5. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna dřevěná špaletová, na WC dřevěné jednoduché, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní, do pokoje dvoukřídlé prosklené do dřevěné zárubně. Podlahy v pokojích parkety, v předsíni s kuchyňským koutem prkna + PVC (prkna vyžadují výměnu), na WC jekor a v koupelně dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady a zařizovacími předměty (cca. 10 let). WC mísa kombi, bez obkladů. Kuchyňská linka chybí pouze plynový sporák. Vytápění topidlo WAW, ohřev vody boilerem. V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy se změnou využití místností - předsíň - kuchyň. Z hygienických důvodů je vstup na toaletu nevhodný. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.236

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	236	417,00	6 070,00	2 531 190,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					2 531 190,-

Pozemek parc.č.236 - zjištěná cena = 2 531 190,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.236 = 2 531 190,-Kč

2 531 190,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 531 190,- 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

koeficient dle typu podlahové plochy

pokoj s kuchyňským koutem:	20,30 * 1,00 =	20,30 m ²
předsíň:	10,80 * 1,00 =	10,80 m ²
koupelna:	2,40 * 1,00 =	2,40 m ²
WC:	2,10 * 1,00 =	2,10 m ²
pokoj:	17,10 * 1,00 =	17,10 m ²
společná předsíň:	6,90 * 0,80 =	5,52 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		58,22 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 - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih a sever	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 - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklepní kóje k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - pouze volně stojící plynový sporák, vstup na WC z kuchyňského koutu	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 44 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * 44 = 0,71$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,71 = 0,440$$

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 - 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 - Negativní - dispozice neodpovídá vymezení jednotek	I	-0,02
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,950$$

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 Moskevská , autobus Kodaňská	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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 47 572,- Kč/m² * 0,440 = 20 931,68 Kč/m²

CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 58,22 m² * 20 931,68 Kč/m² * 0,950 * 1,009 = 1 168 129,68 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 168 129,68 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 531 190,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 527 / 8 462

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 531 190,- Kč * 527 / 8 462 = 157 638,52 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 157 638,52 Kč

Bytová jednotka č. 112/6 - zjištěná cena

= 1 325 768,20 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 112/6	1 325 768,20 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 325 768,20 Kč

Celkem	1 325 768,20 Kč
---------------	------------------------

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	1 325 768,20 Kč
--	------------------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 112/6	1 325 768,20 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 325 768,20 Kč

Celkem	1 325 768,20 Kč
---------------	------------------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem	1 325 768,20 Kč
--	------------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 325 770,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřistadvacetpěttisícsešmdesát 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 2/2013 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Slovinská 2 + kk 57 m², stav dobrý, v 1.NP bez výtahu, vybavení standard, sklep, topení WAW
9 000,-Kč/měs (158,-Kč/m²)

V olšínách 2 + kk 50 m² byt udržovaný renovovaný, s vybavením v 3.NP, sklep, komora,
9 000,-Kč/měs (180,-Kč/m²)

Moldavská 2 + 1 54 m² byt po rekonstrukci, v 4.NP, spíž, komora, sklep, plně vybavený
9 000,-Kč/měs (167,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 168,-Kč/m² x k_{nabídky} 0.85 = 143,-Kč/m²

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

52,70 m² + 3,45m² = 56,15 m² x 130,-Kč/m² = 7 300,-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 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 6 000,-Kč = 72 000,-Kč

C_v = 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 :

Holandská 2 + kk 55 m², v 4.NP s výtahem, po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.
2 760 000,-Kč (50 181,-Kč/m²)

Moskevská 2 + kk 55 m², v 2.NP bez výtahu, původní stav, budova před rekonstrukcí
2 150 000,-Kč (39 091,-Kč/m²)

Holandská 2 + 1 53 m², ve 3.NP, dobrý původní stav, k bytu sklep, bez výtahu, topení ústřední
2 400 000,-Kč (45 283,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 44 852,-Kč/m² x k_{nabídky(redukce pramenu ceny)} 0.85
= 38 124,-Kč

$$34\,500,-\text{Kč/m}^2 \times 56.15 \text{ m}^2 = 1\,937\,175,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 400 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 937 175,-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.	1 325 768,-Kč
Výnosová metoda	900 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 937 175,-Kč

$$CO = (1\,325\,768 + 900\,000 + 1\,937\,175) / 3 = 1\,387\,648,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 388 000,-Kč**

(slovy - jedenmiliontřistaosmdesátisícKč)

V Praze 23.2.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress 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. 2806/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2806/2014.