

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3395/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 115/9 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

Podle stavu ke dni 15.3.2016 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 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 25.3.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 115/9 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.115/9
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: 1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.3.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11559 ze dne 16.3.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016
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 nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 16.50 m² (dle Vymezení jednotek v budově) umístěnou v pátém nadzemním podlaží bez výtahu. 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. 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 lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený pětipodlažní bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Stavebně technický stav objektu jako celku odpovídá

stáří s běžnou nutnou údržbou. Stávající dřevěná špaletová okna, okna na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní dřevěné s nadsvětlíkem, hrubá fasáda ošetřena nátěrem, opadávající omítka soklu. Vstup je zajištěn průjezdem z kterého je zajištěn vstup do domu původními prosklenými lítacími dveřmi. Stropní konstrukce průjezdu klenba valená. Podlaha vstupního průchodu dřevěná špalíková na chodbách mozaiková dlažba, schody kamenné. Na chodbě umístěn hydrant a hasící přístroje. V oblasti zastřešení schodiště stopy po zatečení. Objekt byl postaven ve dvacátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 115/9

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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	-0,06
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 s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,080}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,015}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 115/9

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje a WC. Vstup do bytu je zajištěn přes společnou předsíň pro kancelář družstva, vstup na půdu a je zde zajištěn vstup na WC patřící k pokoji. Okno dřevěné špaletové s vyšším parapetem, dveře hlavní vstupní do předsíně původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně, dveře do pokoje a na WC z bytu hladké do ocelové zárubně a druhé dveře na WC z předsíně původní dřevěné rámové. Podlaha v pokoji PVC a na WC lino. WC vybavené WC mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladu stěn v části se zkoseným stropem. Vytápění chybí, v rohové části pokoje komínové těleso. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 562

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 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	562	421,00	8 470,00	3 565 870,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			421,00 m ²		3 565 870,-

Pozemek parc.č. 562 - zjištěná cena = 3 565 870,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 562 = 3 565 870,-Kč

3 565 870,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 565 870,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	96 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 968
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
WC:	1,10 * 1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	15,50 * 1,00 =	15,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>16,60 m²</u>

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 - 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 5.NP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na tuhá paliva - bez topení (komín)	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - pouze pokoj	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 48 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (48 + 15) = \mathbf{0,685}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,685 = \mathbf{0,192}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 1,080

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,192 = 9\,568,32 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 16,60 \text{ m}^2 * 9\,568,32 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,080 = 161\,248,39 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 161 248,39 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 565 870,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 165 / 6 565

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,565\,870,- \text{ Kč} * 165 / 6\,565 = 89\,622,02 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 89 622,02 Kč

Bytová jednotka č. 115/9 - zjištěná cena

= 250 870,41 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 115/9 250 870,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 250 870,40 Kč

Celkem 250 870,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 250 870,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 115/9 250 870,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 250 870,40 Kč

Celkem 250 870,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 250 870,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 250 870,- Kč

slovy: Dvěšestpadesáttisícosmsetsedmdesát 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 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Reprezentanti inzerovaných pronájmů :

Holandská 1 + kk 25 m² stavebně upravený s vybavením, v 4.NP, s výtahem, vybavení standard, vytápění lokální WAW, koupelna s WC,
6 900,-Kč/měs (276,-Kč/m²)

Bulharská 1 + kk 24.38 m² po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, v 5.NP s výtahem, sklep,
7 500,-Kč/měs (308,-Kč/m²)

Ruská 1 + kk 22 m² vybavení ,stav před rekonstrukcí, byt v 1.NP bez výtahu, kuchyňská linka, okna dřevěná špaletová, koupelna se sprchou a umyvadlem
6 000,-Kč/měs (273,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 286,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.90 = 257,-Kč/m²

Na základě jednotlivých porovnání a zohlednění stavebně technického stavu bytu a vybavení je cena stanovena částkou : 140,-Kč

$$16.50 \text{ m}^2 \times 140,-\text{Kč/m}^2 = 2\,310,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 1 900,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 1 900,-Kč = 22 800,-Kč

$$Cv = 22\,800 / 8 \times 100 = 285\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 285 000,-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.

Reprezentanti porovnávané nemovitosti :

Bělocerkevská garsonka 23 m², v 1.NP s výtahem, původní udržovaný stav, kuch. linka, koupelna s WC, sklep
1 400 000,-Kč (60 870,-Kč/m²)

Sportovní garsonka 17 m², ve 2.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep
1 199 000,-Kč (70 529,-Kč/m²)

Kodaňská 1 + kk 20 m², ve 2.NP s výtahem, po nákladné rekonstrukci, dům zrekonstruovaný, k bytu sklep,
1 499 000,-Kč (74 950,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 68 783,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.90
= 61 905,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a na základě jednotlivých porovnání, včetně stavebně technického stavu a vybavení je cena stanovena částkou : 30 000,-Kč/m²

$$30\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 16.50\text{ m}^2 = 577\,500,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 (KK), v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 577 500,-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 53/2016 Sb.	250 870,-Kč
Výnosová metoda	285 000,-Kč
Porovnávací metoda	577 500,-Kč

$$CO = (250\,870 + 285\,000 + 577\,500) / 3 = 371\,123,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **371 000,-Kč**

(slovy : třístasedmdesátjedenatisícKč)

V Praze 25.3.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.7.

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. 3395/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3395/2016.