

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3517/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 742/23 v objektu čp. 742/22, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 606 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 15.10.2016 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 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 8.11.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 742/23 v objektu čp. 742/22, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 606 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.742/23
Adresa předmětu ocenění: Žitomířská 742/22
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 6.11.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.11809 ze dne 13.10.2016
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. 11809 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 o velikosti 36.10 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je rohovým domem situovaný při ulici Žitomířská a Holandská. Budova je umístěna v zástavbě bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská a Ruská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s

klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je dvacet čtyři bytových jednotek a čtyři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře dvoukřídlé dřevěné částečně prosklené, schody kamenné, podlahy teracové. Zádveří uzavřeno lítacími dveřmi. Prostor schodiště je otevřený řešený do trojúhelníkového půdorysu s kamennými sloupy. Fasáda opravena a natřena místy oprýskávající, v oblasti soklu místy opadaná omítka. Stavebně technický stav objektu s nutnou údržbou. Objekt byl postaven ve třicátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 742/23

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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,070$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 742/23

Oceňovaná bytová jednotka je se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka dle vymezení jednotek v budově sestává z pokoje, kuchyně, předsíň, koupelny s WC. Okna dřevěná špaletová, dveře do kuchyně a pokoje původní dřevěné ze dvou třetin prosklené do dřevěných zárubní a dveře do koupelny s WC dřevěné rámové do dřevěných zárubní. Vstupní dveře původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokoji, předsíni a koupelně s WC dlažba, v pokoji PVC imitace dřeva. Koupelna vybavena malou vanou, umyvadlem, WC kombi a infrazáříčem a boilerem nad vanou. Obklad stěn proveden do úrovně dveří. Kuchyň vybavena plynovým sporákem (2002), chybí linka a obklady k lince. Vytápění WAW, ohřev vody boilerem. Proveden byl nový rozvod plynu v mědi (po povrchu stěn). V rohové části pokoje (u okna) plíseň. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 606

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	606	386,00	8 470,00	3 269 420,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			386,00		3 269 420,-

Pozemek parc.č. 606 - zjištěná cena = 3 269 420,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 606 = 3 269 420,-Kč

3 269 420,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 269 420,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	86 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 000
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	10,20 *	1,00 =	10,20 m ²
předsín:	4,80 *	1,00 =	4,80 m ²
koupelna s WC:	2,70 *	1,00 =	2,70 m ²
pokoj:	18,40 *	1,00 =	18,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			36,10 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň jihovýchod a pokoj severozápad	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC	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	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - chybí kuchyňská linka a obklady k lince, plíseň v rohové části pokoje	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 16 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (16 + 15) = \mathbf{0,845}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,845 = \mathbf{0,675}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,070

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 49 835,- Kč/m² * 0,675 = 33 638,63 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 36,10 m² * 33 638,63 Kč/m² * 1,000 * 1,070 = 1 299 359,36 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 299 359,36 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 269 420,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 361 / 12 235

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,269\,420,- \text{ Kč} * 361 / 12\,235 = 96\,465,93 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 96 465,93 Kč

Bytová jednotka č. 742/23 - zjištěná cena = **1 395 825,29 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 742/23 1 395 825,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 395 825,30 Kč

Celkem 1 395 825,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 395 825,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 742/23 1 395 825,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 395 825,30 Kč

Celkem 1 395 825,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 395 825,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 395 830,- Kč

slovy: Jedenmiliontřistadevadesátpěttisícosmsettřicet 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 2/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 200,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání - inzerované nabídky pronájmů :

Novorosijská	1 + 1	35 m ²	stavebně částečně upraven dobrý stav, v 2.NP, bez výtahu, vybavení standard, vytápění ústřední, sklep	9 000,-Kč/měs	(257,-Kč/m ²)
Holandská	1 + 1	36 m ²	po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, byt v 2.NP bez výtahu, sklep,	9 000,-Kč/měs	(189,-Kč/m ²)
Košická	1 + 1	32 m ²	po rekonstrukci , byt v 1.NP bez výtahu, sklep	10 000,-Kč/měs	(313,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 253-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 240,-Kč/m²

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

$$36.10 \text{ m}^2 \times 195, \text{-Kč/m}^2 = 7\,040, \text{-Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 750,-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 6 750,-Kč = 81 000,-Kč

$C_v = 81\,000 / 8 \times 100 = 1\,012\,500, \text{-Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 012 500,-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 pro porovnání - inzerované nabídky :

Karpatská	1 + 1	38 m ²	, v 5.NP s novým výtahem, po rekonstrukci, sklep. Objekt po rekonstrukci.	2 150 000,-Kč	(56 579,-Kč/m ²)
-----------	-------	-------------------	---	---------------	------------------------------

Vršovická 1 + 1 39 m², v 1.NP bez výtahu, původní udržovaný, dům v dobrém stavu, k bytu sklep.

2 500 000,-Kč

(64 103,-Kč/m²)

28.pluku 1 + 1 33 m², v 2.NP s výtahem, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu, k bytu sklep

2 650 000,-Kč

(80 303,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 66 995,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95
= 63 645,-Kč/m²

S ohledem na stavebně technický stav bytové jednotky a vybavení je cena za m² stanovena částkou :

$$58\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 36.10 \text{ m}^2 = 2\,093\,800,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 (KK), v Praze 10 - 2 900 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 093 800,-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.

1 395 825,-Kč

Výnosová metoda

1 012 500,-Kč

Porovnávací metoda

2 093 800,-Kč

$$CO = (1\,395\,825 + 1\,012\,500 + 2\,093\,800) / 3 = 1\,500\,708,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 501 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsetjednatísicKč)

V Praze 8.11.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

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. 3517/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3517/2016.