

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3522/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 862/7 v objektu čp. 862/42, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 868 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 7.11.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 862/7 v objektu čp. 862/42, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 868 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.862/7
Adresa předmětu ocenění:	Kodaňská 862/42 100 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 5.11.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11688 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.11688 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 24.70 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Kodaňská v blízkosti křižovatky Kodaňská- 28.Pluku - Tolstého. Jedná se o zástavbu bytových domů v sousedství s administrativními budovami. Občanská vybavenost dobrá v místě a v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a Moskevská, nákupní centrum Eden tři stanice autobusem. Zastávka autobusu v ulici Ruská nebo Kodaňská, dopravní dostupnost dobrá - autobus 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 podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (po

výměně). Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá - prosklená stěna s dveřmi zajišťujícími vstup do lodžii. Vstupní dveře původní dřevěné ve střední části prosklené, schody teracové, podlahy teracové. Na mezipodestách umístěny hasící přístroje, vstupní část do domu je uzavřena lítacími dveřmi prosklenými s nadsvětlíkem. Fasáda hrubší zrnitosti v dobrém stavu, soklová část obložena kabřincem. Stavebně technický stav objektu se základní údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. V budově je 24 bytových jednotek a 4 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 862/7

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

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 862/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z předsíně, pokoje, spíže, koupelny s WC - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - předsíň, pokoj s kk, spíž a koupelna s WC. Okno dřevěné špaletové, dveře do koupelny s WC a spíže dřevěné rámové do dřevěných zárubní (spíž otevírání klíčem) dveře do pokoje původní prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou s bezpečnostním zajištěním (pavouk). Podlaha v předsíni arkety, v koupelně s WC dlažba, ve spíži teraco a v pokoji PVC. Koupelna vybavena malou vanou, umyvadlem a WC mísou (2001) se zavěšenou nádržkou a boilerem (2004) zavěšeným pod stropní konstrukcí nad vanou, provedeny keramické obklady stěn. Kuchyňka vybavena linkou s nerez dřezem a plynovým sporákem (2009), bez obkladů k lince. Vytápění WAW (2004), ohřev vody el. boilerem (2004). Vedení plynu po povrchu stěn. Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 868

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	868	326,00	7 260,00	2 366 760,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			326,00		2 366 760,-

Pozemek parc.č. 868 - zjištěná cena = 2 366 760,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 868 = 2 366 760,-Kč

2 366 760,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 366 760,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	66 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 001
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsín:	2,50 * 1,00 =	2,50 m ²
koupelna s WC:	3,50 * 1,00 =	3,50 m ²
pokoj:	18,00 * 1,00 =	18,00 m ²
spíž:	0,70 * 1,00 =	0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>24,70 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obytn. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - sever do ulice Kodaňské	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 - Mírně zvyšující cenu - bezpečnostní zajištění vstupních dveří, kuch. linka	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 15 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (15 + 15) = \mathbf{0,850}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,788}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,070

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} * \text{I}_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,788 = 39\,269,98 \text{ Kč/m}^2$$
$$\text{CB}_P = \text{PP} * \text{ZCU} * \text{I}_T * \text{I}_P = 24,70 \text{ m}^2 * 39\,269,98 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,070 = 1\,037\,866,30 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 037 866,30 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 366 760,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 247 / 8 545

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 366 760,- Kč * 247 / 8 545 = 68 413,07 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 68 413,07 Kč

Bytová jednotka č. 862/7 - zjištěná cena = **1 106 279,37 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 862/7 1 106 279,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 106 279,40 Kč

Celkem 1 106 279,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 106 279,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 862/7 1 106 279,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 106 279,40 Kč

Celkem 1 106 279,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 106 279,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 106 280,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostošesttisícdvěštosmdesát 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 + 1(kk) dle cenové mapy České republiky činí v Praze 10 - 10 200,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Bulharská	1 + kk	24 m ²	5.NP po rekonstrukci bez výtahu, částečně zařízený	
7 500,-Kč				(312,-Kč/m ²)
Ruská	1 + kk	22 m ²	v 1.NP s výtahem, dobrý stav, sklep, částečně vybaven	
6 000,-Kč				(273,-Kč/m ²)
Jerevanská	1 + kk	23 m ²	+ balk. 2 m ² v 4.NP s výtahem, velmi dobrý stav, zařízený, sklep	
6 900,-Kč				(287,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 291,-Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.95 = 276,-Kč/m²

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytové jednotky, jednotlivých porovnání a nákladů spojených s vlastnictvím. (údržba, správa, daň z nemovitosti)

$$18.60 \text{ m}^2 \times 250,- \text{ Kč/m}^2 = 4\,650,- \text{ Kč/m}^2$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 300,- Kč/měs. Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočít přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 4 300,-Kč = 51 600,- Kč

$C_v = 51\,600 / 8 \times 100 = 645\,000,- \text{ Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 645 000,- 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 pro porovnání :

Vršovická	1 + kk	22 m ²	v 3.NP výtah, byt po rekonstrukci, sklep	Objekt jako celek v
2 150 000,-Kč				dobřím stavu.
				(97 727,-Kč/m ²)

Vršovická 1 + kk 26 m², v 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu zrekonstruovaném, sklep
1 460 000,-Kč (56 154,-Kč/m²)

Bulharská 1 + kk 31 m², 2.NP bez výtahu, rekonstrukce 2011, stav budovy dobrý, sklep,
2 550 000,-Kč (82 258,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 78 713,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95
= 74 777,-Kč/m²

V rámci stanovení obvyklé ceny za m² je porovnání jednotlivých faktorů (stavebně technický stav, vybavení, podlaží, výtah atd.)

Cena porovnáním za m² je stanovena částkou 60 000,-Kč/m².

$$60\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 24.70\,\text{m}^2 = 1\,482\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 v Praze 10 - 2 350 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 482 000,-Kč

ANALÝZA CENY - stanovení obvyklé hodnoty

Ze zjištěných hodnot - porovnávací a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a s ohledem na výši nákladů nutných k základnímu využití bytové jednotky je stanovena obvyklá cena.

Dle cenového předpisu 53/2016 Sb.	1 106 279,-Kč
Výnosová metoda	645 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 482 000,-Kč

$$CO = (1\,106\,279 + 645\,000 + 1\,482\,000) / 3 = 1\,077\,760,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 078 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionsedmdesátosmtisícKč)

V Praze 7.11.2016

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. 3522/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3522/2016.