

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2834/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.444/1 v objektu čp. 444/11, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 394 na katastrálním území Vršovice.

Objednatel znaleckého posudku: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

Podle stavu ke dni 6.3.2014 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 7.3.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 444/1 v objektu čp. 444/11, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 394 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.444/1
Adresa předmětu ocenění: Kodaňská 444/11
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 7.3.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11844 ze dne 5.3.2014
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2014

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 11844 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 3 + 1 o velikosti 105.90 m² + balkon 3.20 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce náleží sklep k užívání o velikosti 10.05 m². Objekt je situovaný v ulici Kodaňská, která je kolmá na ulici Moskevská. Jedná se o řadový bytový dům v blízkosti Heroldových sadů. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - v ulici Moskevská, nebo vzdálenější autobusová linka v Kodaňské. Nejbližší metro tři stanice na Náměstí Míru. Občanská vybavenost dobrá - ulice Moskevská a od střední části Kodaňské drobné obchody a služby, restaurace. Jedná se o klidnou jednosměrnou část ulice s parkováním v přilehlých ulicích, které je ve večerních hodinách špatné (malokapacitní)
Bytový dům je podsklepený s pěti nadzemními podlažními, zděné konstrukce bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou krytou taškovou krytinou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda

objektu vyžaduje lokální opravy a opravy nátěru. Vstupní dveře do průchodu původní dřevěné částečně prosklené, dveře uzavírající schodišťový prostor dřevěné původní prosklené. Stropní konstrukce průchodu klenby (křížové), podlaha z původní drobné dlažby. Schody kamenné podesty teracové v prvním podlaží původní dlažba. Okna na chodbě jednoduchá. Stavebně technický stav objektu odpovídá prováděné základní údržbě. Bytový dům byl postaven ve dvacátých letech a obsahuje 12 bytových jednotek a 4 nebytové jednotky.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 444/1

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. 444/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 3 + 1 a sestává ze tří pokojů, koupelny, WC, předsíně, kuchyně, spíže, komory a balkon do ulice. K bytové jednotce patří sklep k užívání v suterénu objektu. Okna dřevěná špaletová, dveře dřevěné do dřevěných zárubní původní na balkon prosklené, vstupní dveře z interiéru polstrované, podlahy v pokojích parkety, v předsíni a kuchyni PVC, v koupelně a na WC dlažba (sedmdesátá léta), ve spíži a komoře původní dlažba. Kuchyň bez kuchyňské linky obkladů, pouze plynový sporák bez digestoře. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem (cca. sedmdesátá léta), nízké obklady, WC samostatné s nádržkou bez obkladů stěn. Vytápění topidly WAW (2007) a ohřev vody karmou (2009). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje provedení menších stavebních úprav a oprav. (renovace parkety, výměna PVC, ošetření dveří, lokální opravy omítek, obklady stěn).

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 394

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	394	549,00	7 000,00	3 843 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					3 843 000,-

Pozemek parc.č. 394 - zjištěná cena = 3 843 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 394 = 3 843 000,-Kč

3 843 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 843 000,- 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:	18,10 *	1,00 =	18,10 m ²
Pokoj:	26,00 *	1,00 =	26,00 m ²
Pokoj:	22,00 *	1,00 =	22,00 m ²
Koupelna:	2,90 *	1,00 =	2,90 m ²
WC:	1,70 *	1,00 =	1,70 m ²
Předsíň:	14,00 *	1,00 =	14,00 m ²
kuchyň:	16,20 *	1,00 =	16,20 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
komora:	4,00 *	1,00 =	4,00 m ²
balkon:	3,20 *	0,17 =	0,54 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			106,44 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - dva pokoje jih a pokoj do dvorní části 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, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep k užívání a balkon, komora v bytě	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - bez kuchyňské linky, sporák plynový, chybí obklad	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 44 let po celkové rekonstrukci:
 $s = 1 - 0,005 * 44 = \mathbf{0,71}$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,71 = \mathbf{0,581}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,930}$$

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)	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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,581 = 27\,639,33 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 106,44 \text{ m}^2 * 27\,639,33 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 1,009 = 2\,760\,619,12 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,760\,619,12 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 843 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 059 / 10 272

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 843 000,- Kč * 1 059 / 10 272 = 396 197,14 Kč
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 396 197,14 Kč

Bytová jednotka č. 444/1 - zjištěná cena

= **3 156 816,26 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 444/1

3 156 816,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

3 156 816,30 Kč

Celkem

3 156 816,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

3 156 816,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 444/1

3 156 816,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

3 156 816,30 Kč

Celkem

3 156 816,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

3 156 816,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 156 820,- Kč

slovy: Třimilionyjednostopadesátšesttisícsmsetdvacet 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 - 3 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 800,-Kč/měs.

28. pluku	3 + 1	105 m ² stav velmi dobrý, vybavený v 5.NP s výtahem, sklep	
21 000,-Kč			(200,-Kč/m ²)
Francouzská	3 + 1	100 m ² po rekonstrukci, včetně domu, bez výtahu v 1.NP, zařízení	
19 500,-Kč			(195,-Kč/m ²)
Slezská	3 + 1	95 m ² stav po rekonstrukci v 2.NP bez výtahu, komora a sklep, nevybavený	
17 000,-Kč			(179,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 191,-Kč/m²
191,-Kč/m² x K (redukce pramenu ceny) 0.85 = 162 Kč/m²

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

$$105.90 \text{ m}^2 + 1.60 \text{ m}^2 = 107.50 \text{ m}^2 \times 140,- \text{ Kč/m}^2 = 15 050,- \text{ Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 13 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 13 500,- \text{ Kč} = 162 000,- \text{ Kč}$$

$$Cv = 162 000 / 8 \times 100 = 2 025 000,- \text{ Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 2 025 000,-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.

Ná. Svat.Čecha udržovaný stav 4 950 000,-Kč	3 + kk o výměře 106 m ² , po rekonstrukci, v 7.NP s výtahem, sklep, objekt dobrý	(46 698,-Kč/m ²)
Moskevská 4 950 000,-Kč	3 + 1/B o výměře 96 m ² , po rekonstrukci v 5.NP s výtahem, sklep	(51 562,-Kč/m ²)
Na Míčankách 3 490 000,-Kč	3 + 1 o výměře 94 m ² , stav k rekonstrukci, dům po rek. v 3.NP s výtahem	(37 128,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce
45 129,- Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.85 = 38 360,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena 35 000,-Kč/m².

$$35\,000,-\text{Kč} \times 107.50\text{ m}^2 = 3\,762\,500,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytovou jednotku charakteru 3 + 1 v Praze 10 - 2 870 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 3 762 500,-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 411/2013 Sb.	3 156 816,-Kč
Výnosová metoda	2 025 000,-Kč
Porovnávací metoda	3 762 500,-Kč

$$CO = (3\,156\,816 + 2\,025\,000 + 3\,762\,500) / 3 = 2\,981\,439,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 981 000,-Kč**

(slovy : dvamilionydevětsetosmdesátjedenatisícKč)

V Praze 7.3.2014

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. 2834/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2834/2014.