

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2836/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá hodnota (též tržní) bytové jednotky č.61/9 v objektu čp. 61/43, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 512 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. 61/9 v objektu čp. 61/43, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 512 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.61/9
Adresa předmětu ocenění: Kodaňská 61/43
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. 11858 ze dne 5.3.2014
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.11858 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 + 1 o velikosti 82.60 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Kodaňská v blízkosti Heroldových sadů. Jedná se o zástavbu bytových domů. 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 s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Svod v průčelí domu nový. Okna

původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní částečně prosklené, chodbové dřevěné tzv. lítací původní, schody kamenné, podlahy teracové. Na mezipodestách vstup na společné balkony původními dveřmi částečně prosklenými. Fasáda v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu se základní údržbou. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech. V budově je 21 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.61/9

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. 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.61/9

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, pokoje místo kuchyně, která je v předsíni, WC, spíže a koupelny. Předsíň plní funkci vstupní části, kuchyně a vstup z této místnosti je zajištěn do pokojů na WC a do koupelny a spíže. Okna dřevěná špaletová vyžadující renovaci, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní do pokoje dvoukřídlé a do koupelny zatahovací do původní dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné původní z interiéru polstrované s bezpečnostním zámkem. Podlahy v pokojích parkety v předsíni, WC a spíži PVC, v koupelně původní dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s ohřevem vody karmou (2006). WC s nádržkou nízké obklady. Kuchyňská linka chybí pouze plynový sporák (2002) s obkladem a ve výklenku starý dvoudřez. Vytápění WAW (2000, 1996). Bytová jednotka předpokládá menší stavební úpravy a opravy stavební úpravy (renovace podlah, dveří a oken, opravy omítek atd.)

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 512

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	512	639,00	8 880,00	5 674 320,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					5 674 320,-

Pozemek parc.č. 512 - zjištěná cena = 5 674 320,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 512 = 5 674 320,-Kč

5 674 320,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 5 674 320,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	74 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	17,70 *	1,00 =	17,70 m ²
předsíň:	15,80 *	1,00 =	15,80 m ²
koupelna:	2,70 *	1,00 =	2,70 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
pokoj:	24,90 *	1,00 =	24,90 m ²
pokoj:	18,80 *	1,00 =	18,80 m ²
spíž:	1,80 *	1,00 =	1,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>82,60 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 - Žádné z dále uvedených	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 - Ostatní světové strany - s výhledem - jih	III	0,03
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, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - bez kuchyňské linky pouze sporák a ve výklenku starý dvoudřez	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 44 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * 44 = \mathbf{0,71}$$

9

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

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	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - svojí dispozicí neodpovídá vymezení jednotek	I	-0,03
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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) - před domem stanice tramvaje	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

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

Ocenění

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

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 82,60 \text{ m}^2 * 27\,639,33 \text{ Kč/m}^2 * 0,900 * 1,009 = 2\,073\,200,16 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,073\,200,16 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 674 320,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 826 / 18 974

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$5\,674\,320,- \text{ Kč} * 826 / 18\,974 = 247\,021,63 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 247\,021,63 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č.61/9 - zjištěná cena} = \mathbf{2\,320\,221,79 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.61/9

2 320 221,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 320 221,80 Kč

Celkem

2 320 221,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

2 320 221,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.61/9

2 320 221,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 320 221,80 Kč

Celkem

2 320 221,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

2 320 221,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 320 220,- Kč

slovy: Dvamilionytřistadvacettisícdvěstědvacet 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 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Moskevská 2 + 1 80 m² rekonstruovaný, v 5.NP s výtahem, vybavení standard, dům po rekonstrukci, sklep,
11 000,-Kč/měs (137,-Kč/m²)

Vršovická 3 + 1 81 m² udržovaný, částečně vybaven ve 4.NP s výtahem, sklep, topení
přímotop
14 300,-Kč/měs (176,-Kč/m²)

Krymská 3 + 1 80 m² byt udržovaný po částečné rek., v 3.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně
vybavený
11 900,-Kč/měs (149,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 154,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 131,-Kč/m²

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

$$82.60 \text{ m}^2 \times 120,-\text{Kč/m}^2 = 9\,912,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 8 800,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 8 800,-Kč = 105 600,-Kč

$$C_v = 105\,600 / 8 \times 100 = 1\,320\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 320 000,-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 :

Minská 2 + 1 82 m², v 3.NP výtah, byt po rekonstrukci, sklep 8 m² ,
Objekt jako celek v dobrém stavu po rekonstrukci.
3 590 000,-Kč (43 780,-Kč/m²)

Slovinská původně 2 + 1 - 3 + kk 80 m², v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu,
vytápění WAW
3 500 000,-Kč (43 750,-Kč/m²)

Bajkalská 2 + 1 88 m², zvýšené 1.NP bez výtahu, před rekonstrukcí, bytu k
sklep,
2 060 000,-Kč (23 409,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 36 980,-Kč/m² x k_{nabídky(redukce pramenu ceny)} 0.85
= 31 433,-Kč

29 000,-Kč/m² x 82.60 m² = 2 395 400,-Kč

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
2 + 1 v Praze 10 - 2 300 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 395 400,-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.	2 320 222,-Kč
Výnosová metoda	1 320 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 395 400,-Kč

CO = (2 320 222 + 1 320 000 + 2 395 400) / 3 = 2 011 874,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 012 000,-Kč**

(slovy : dvamilionydvanácttisícKč)

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. 2836/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2836/2014.