

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2881/2014

O ceně nemovitosti - obvyklé ceně nemovitosti (též tržní) bytové jednotky č. 1140/9 v objektu čp. 1140/32, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1057 na katastrálním území Strašnice.

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 1.6.2014 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 10.6.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1140/9 v objektu čp. 1140/32, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1057 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1140/9
Adresa předmětu ocenění: Nad Primaskou 1140/32
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice
Počet obyvatel: 1 246 780

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.6.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16842 ze dne 10.6.2014
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.16842 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 1 + 0 o velikosti 18.20 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.60 m². Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů v řadové zástavbě situovaný při ulici Nad Primaskou, která je kolmá na ulici Starostrašnickou a Saratovské, která je kolmá na ulici Černokosteleckou. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně klidné ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Starostrašnická nebo Černokostelecká, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru Želivského tři stanice nebo docházková vzdálenost metro Starostrašnická (stanice tramvají). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu . Okna původní dřevěná špaletová na chodbách prosklené jednoduché dveře na balkony. Vstup do domu je zajištěn přes průchod vraty dřevěnými z exteriéru ošetřené nátěrem, chodba se schodišťovým prostorem uzavřena původními prosklenými lítacími dveřmi zajištěnými z prostoru průchodu uzamykatelnou mříží, schody teracové, podlahy teracové. Podlaha průjezdu z drobné dlažby. Na mezipodestách hasičské přístroje. Fasáda domu v zachovalém stavu. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 14 bytových jednotek a 5 nebytových prostor.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1140/9

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. 1140/9

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, spíže a WC. V pokoji je v rohové části sprchový kout a malé umyvadlo (osmdesátá léta). K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna dřevěná špaletová, ve spíži dřevěné jednoduché, dveře původní plné a prosklené (pokoj) do dřevěných zárubní, vstupní dveře původní do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji, předsíni, WC a spíži PVC. WC samostatné mísa kombi bez obkladů stěn. Kuchyň chybí. Vytápění topidlem WAW, které chybí. Bytová jednotka je v původním stavu, odhadem v osmdesátých letech byl proveden sprchový kout s umyvadlem a výměna WC mísy. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1057

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 61.

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	1057	430,00	4 260,00	1 831 800,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					1 831 800,-

Pozemek parc.č. 1057 - zjištěná cena = 1 831 800,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1057 = 1 831 800,-Kč
1 831 800,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 831 800,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 10
 Stáří stavby: 64 let
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 40 167,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsín:	2,20 *	1,00 =	2,20 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	14,00 *	1,00 =	14,00 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			18,20 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 - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - za domem 4 garáže	II	0,00
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 - jih do vnitrobloku	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha a malé umyvadlo v pokoji bez oddělení, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání,	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW - topidlo chybí	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - sprcha v pokoji, bez kuchyně, chybí topidlo WAW	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,680}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,429}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	IV	0,03
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01

3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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) - stanice tramvaje Starostrašnická nebo Černokostelecká k metru Starostrašnická nebo Želivského	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

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 40\,167,- \text{ Kč/m}^2 * 0,429 = 17\,231,64 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 18,20 \text{ m}^2 * 17\,231,64 \text{ Kč/m}^2 * 1,020 * 1,009 = 322\,767,16 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{322\,767,16 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 831 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 182 / 8 401

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,831\,800,- \text{ Kč} * 182 / 8\,401 = 39\,684,28 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{39\,684,28 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1140/9 - zjištěná cena} = \mathbf{362\,451,44 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1140/9

362 451,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

362 451,40 Kč

Celkem

362 451,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

362 451,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1140/9

362 451,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

362 451,40 Kč

Celkem

362 451,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

362 451,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

362 450,- Kč

slovy: Třistašedesátdvatisícčtyřistapadesát 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 1 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Černokostelecká garsonka 18 m² , velmi dobrý stav, v 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, vybavení standard, sklep, 7 000,-Kč/měs (389,-Kč/m²)

Tuklatská garsonka 27 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 12.NP dům po rekonstrukci, sklep, spíž 6 500,-Kč/měs (241,-Kč/m²)

Vykáňská 1 + kk 25 m² byt po renovaci, v 1.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně vybavený 8 000,-Kč/měs (320,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 317,-Kč/m² x k_{redukce} pramenu ceny 0.85 = 269,-Kč/m²

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

$$18.20 \text{ m}^2 \times 250,-\text{Kč}/\text{m}^2 = 4\,555,-\text{Kč}/\text{měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 3 900,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 3\,900,-\text{Kč} = 46\,800,-\text{Kč}$$

$$Cv = 46\,800 / 8 \times 100 = 585\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 585 000,-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 :

Starostrašnická garsonka 24 m², v 2.NP, v dobrém stavu udržovaný, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu po rekonstrukci
1 500 000,-Kč (62 500,-Kč/m²)

Ke Strašnické garsonka 19 m², v 1.NP s výtahem, po rekonstrukci, sklep dům v dobrém stavu
1 119 000,-Kč (58 894,-Kč/m²)

Černokostelecká garsonka 26 m², v 4.NP s výtahem, velmi dobrý po rekonstrukci, sklep
1 300 000,-Kč (50 000,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 57 131,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85
= 48 561,-Kč

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 48 000,-Kč/m²

$$48\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 18.20\text{ m}^2 = 873\,600,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1(kk) v Praze 10 - 1 800 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 873 600,-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.	362 451,-Kč
Výnosová metoda	585 000,-Kč
Porovnávací metoda	873 600,-Kč

$$CO = (362\,451 + 585\,000 + 873\,600) / 3 = 607\,017,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :
(slovy : šestsetšedemtisícKčKč)

607 000,-Kč

V Praze 10.6.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.8.

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. 2881/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2881/2014.