

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2801/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 391/8 v objektu čp. 391/9, ulice Voděradská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 142 na katastrálním území Strašnice.

Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

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

V Praze 25.2.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 391/8 v objektu čp. 391/9, ulice Voděradská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 142 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.391/8

Adresa předmětu ocenění: Voděradská 391/9
100 00 Praha 10

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Strašnice

Počet obyvatel: 1 246 780

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **9 080,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.2.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16788 ze dne 29.1.2014
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.16788 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 0 + 1 o velikosti 27.20 m² dle vymezení jednotek umístěnou ve druhém podlaží. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 10 m². Objekt je situovaný v ulici Voděradská v malém bloku bytových domů v řadové zástavbě. V blízkém okolí se nachází bytové domy, rodinné domy a střední škola Voděradská. Občanská vybavenost dobrá - nejbližší nákupní centrum Tesco Skalka a malé obchody a služby v ulici Průběžná. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Průběžná, stanice autobusu K rybníčkům. Nejbližší metro Starostrašnická nebo Skalka. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s třemi nadzemními podlažími bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou z

tvárovaneho pozinkovaného plechu a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní v relativně zachovaném stavu, vstupní dveře původní, dveře na balkony prosklené původní. Schody teracové, podlahy původní dlažba. Okna původní dřevěná špaletová. Stavebně technický stav odpovídá stáří se základní údržbou. Stáří objektu čtyřicátá léta.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 391/8

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. 391/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného třípodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně - pokoj s oddělenou vanou, nad vanou umyvadlo (příčka z plastového skla do ocelového rámu, WC, předsíň - s kuchyňskou linkou a spíže. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna dřevěná špaletová, vstupní dveře původní do dřevěných zárubní, dveře interiérové kromě plně a prosklené původní do dřevěných zárubní, podlahy v pokoji špatně položené PVC, v předsíni původní dlažba, na WC, spíži dlažba (cca. 15 let) v kuchyni (pokoj s vanou) PVC. Koupelna nahrazena koutem v kuchyni - vana a umyvadlo, WC samostatné s nádržkou. Ohřev vody karmou, vytápění WAW. Kuchyň vybavena starou linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.142

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny 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	142	369,00	3 790,00	1 398 510,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					1 398 510,-

Pozemek parc.č.142 - zjištěná cena = 1 398 510,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.142 = 1 398 510,-Kč

1 398 510,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 398 510,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	69 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	40 167,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	21,00 *	1,00 =	21,00 m ²
předsíň:	4,50 *	1,00 =	4,50 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
spíž:	0,70 *	1,00 =	0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>27,20 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled – severovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - sprcha v předsíni a samostatné WC s malým umyvadlem	II	-0,10
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	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně zvyšující cenu - v rohu pokoje dřevěná vestavba s kuchyňskou linkou a barem	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 69 let:

$$s = 1 - 0,005 * 69 = \mathbf{0,66}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,66 = \mathbf{0,430}$$

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 - Okrajové části obce	III	-0,01
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	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,999}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 40\,167,- \text{ Kč/m}^2 * 0,430 = 17\,271,81 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 27,20 \text{ m}^2 * 17\,271,81 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 0,999 = 436\,470,80 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{436\,470,80 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 398 510,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 272 / 4 982

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,398\,510,- \text{ Kč} * 272 / 4\,982 = 76\,353,82 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{76\,353,82 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 391/8 - zjištěná cena} = \mathbf{512\,824,62 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 391/8 512 824,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 512 824,60 Kč

Celkem 512 824,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 512 824,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 391/8 512 824,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 512 824,60 Kč

Celkem 512 824,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 512 824,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 512 830,- Kč

slovy: Pětsetdvanácttisícsmsettřicet 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 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky :

Černokostecká	1 + 1	30 m ²	po rekonstrukci v 6.NP , nezařízen,sklepní kóje,	
7 765,-Kč				(259,-Kč/m ²)
Tuklatská	garsonka	27 m ²	, panel. dům dobrý stav po rekonstrukci v 12.NP s výtahem,	
vybavený				
6 500,-Kč				(241,-Kč/m ²)
Ruská	garsonka	28 m ²	před rekonstrukcí, vybavený v 1.NP, bez výtahu	
3000,-Kč				(107,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce

$$202,-Kč \times K_{(\text{redukcepramenueny})} 0.85 = 172,-Kč/m^2$$

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

$$27.20 \text{ m}^2 \times 150,- \text{ Kč} = 4\,080,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 3 000,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 3\,000,-\text{Kč} = 36\,000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 36\,000 / 8 \quad \times 100 = 450\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 450 000,-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 kanceláři. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie provedení a stavebně technický stav bytové jednotky, standard, příslušenství a služby, atraktivita.

Nabídkové ceny :

Černokostelecká garsonka	32 m ²	ve velmi dobrém stavu po rekonstrukci ve 4.NP, bez výtahu, sklep, dům v dobrém stavu	
1 850 000,-Kč			(57 812,-Kč/m ²)
Černokostelecká 1 + kk	27 m ²	po rekonstrukci, v 3.NP bez výtahu, sklep,	
1 565 000,-Kč			(57 962,-Kč/m ²)
Škvorecká 1 + kk	33 m ²	po částečné rekonstrukci, ve 4.NP bez výtahu, stav objektu dobrý	
1 925 000,-Kč			(58 333,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce 58 035,-Kč/m² x $K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85$
= 49 330,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena
45 000,-Kč/m²

$$45\,000,-\text{Kč} \times 27,20\text{ m}^2 = 1\,224\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 (garsonka) v Praze 10 - 1 800 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 1 224 000,-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.	512 825,-Kč
Výnosová metoda	450 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 224 000,-Kč

$$CO = (512\,825 + 450\,000 + 1\,224\,000) / 3 = 728\,942,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

729 000,-Kč

(slovy : sedmsetdvacetdevět tisíc Kč)

V Praze 25.2.2014

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. 2801/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2801/2014.