

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2901/2014

O ceně nemovitosti - obvyklé ceně nemovitosti (též tržní) bytové jednotky č. 1830/8 v objektu čp. 1830/38, ulice Nučická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/63 - 3118/67 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 11 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 20.6.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1830/8 v objektu čp. 1830/38, ulice Nučická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/63 - 3118/67 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1830/8
Adresa předmětu ocenění: Nučická 1830/38
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 19.6.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16844 ze dne 20.6.2014
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.16844 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 73.70 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.90 m². Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů situovaný při ulici Nučická a Průběžná v konečné části. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice Nučické, klidné ulice se zelení. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje cca 100 m v ulici Průběžná, autobus u metra Starostrašnická nebo Skalka, stanice tramvají vlakové nádraží Praha hlavní nádraží - Benešov. Nejbližší metro Skalka nebo Starostrašnická. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou část obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažními bez výtahu,

zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu staršího data. Okna původní dřevěná zdvojená na chodbách dřevěná zdvojená, vstupní dveře původní dřevěné prosklené s novým drátěným sklem. Schody do podzemního podlaží betonové ošetřené nátěrem v ostatních podlažích teracové, podlahy z teracové dlažby. Na mezipodestách hasící přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu břizolitová, v oblasti atiky s opadávající omítkou pravděpodobně vlivem zatékání, v oblasti soklu provedena oprava omítky. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953. Stavebně technicky a funkčně se jedná o jednu budovu s pěti popisnými čísly na pěti parcelách.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1830/8

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. 1830/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. K bytové jednotce patří sklep k užívání umístěný v suterénu objektu. Okna dřevěná zdvojená, dveře původní plné a prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety s vyžadující renovací, v kuchyni původní dlažba, v koupelně a WC dlažba (cca. z roku 2000) v předsíni a spíži lino. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obkladem stěn 1200 mm (2000), WC s nádržkou zavěšenou v technickém prostoru šachty, obklady do výšky 1200 mm. Kuchyň vybavena linkou (osmdesátá léta) s dřezem a plynovým sporákem (2009) bez digestoře, obklad nahrazen sololitovou deskou s omyvatelnou tapetou. V předsíni původní vestavěná potapetovaná skříň. Jeden z pokojů je otapetovaný a v jednom z pokojů lokálně popraskaná malba. Vytápění ústřední, osazena litinová tělesa. Bytová jednotka kromě hygienického zázemí je v původním stavu a stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 74.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky 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	3118/63	183,00	3 420,00	625 860,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/64	181,00	3 420,00	619 020,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/65	180,00	3 420,00	615 600,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/66	266,00	3 420,00	909 720,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/67	205,00	3 420,00	701 100,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					3 471 300,-

Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67 - zjištěná cena = **3 471 300,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67 = 3 471 300,-Kč

3 471 300,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **3 471 300,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 10
Stáří stavby: 61 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 40 167,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,30 *	1,00 =	9,30 m ²
předsíň:	14,80 *	1,00 =	14,80 m ²
koupelna:	2,30 *	1,00 =	2,30 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	18,40 *	1,00 =	18,40 m ²
pokoj:	13,20 *	1,00 =	13,20 m ²
pokoj:	13,10 *	1,00 =	13,10 m ²
spíž:	1,50 *	1,00 =	1,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<hr/> 73,70 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	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 - s výhledem - dva pokoje na jihozápad, jeden pokoj jihovýchod, kuchyň jihovýchod	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 - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání,	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00

9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = \mathbf{0,695}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,506}$$

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 - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

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

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) - stanice tramvaje Průběžná cca. 100 m	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	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} * \text{I}_V = 40\,167,- \text{ Kč/m}^2 * 0,506 = 20\,324,50 \text{ Kč/m}^2$$
$$\text{CB}_P = \text{PP} * \text{ZCU} * \text{I}_T * \text{I}_P = 73,70 \text{ m}^2 * 20\,324,50 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 0,999 = 1\,391\,668,49 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 391 668,49 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 471 300,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 737 / 27 907

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 471 300,- Kč * 737 / 27 907 = 91 674,06 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 91 674,06 Kč

Bytová jednotka č. 1830/8 - zjištěná cena = **1 483 342,55 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1830/8 1 483 342,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 483 342,60 Kč

Celkem 1 483 342,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 483 342,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1830/8 1 483 342,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 483 342,60 Kč

Celkem 1 483 342,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 483 342,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 483 340,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistaosmdesáttřítisíctřistačtyřicet 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.

Inzerované nabídky pronájmů :

Věšínova 3 + 1 70 m² , velmi dobrý stav, v 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, vybavení standard, sklep,
12 500,-Kč/měs (179,-Kč/m²)

Vyžlovská 3 + 1 74 m² byt po částečné rekonstrukci, s vybavením , balkon, výtah v 3.NP dům v dobrém stavu, sklep, spíž
13 500,-Kč/měs (182,-Kč/m²)

Dvouletky 3 + 1 74 m² byt po renovaci, v 1.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně vybavený
10 000,-Kč/měs (135,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 165,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 140,-Kč/m²

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

$$73,70 \text{ m}^2 \times 135,-\text{Kč/m}^2 = 9\,950,-\text{Kč/měs}$$

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 propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 8\,800,-\text{Kč} = 105\,600,-\text{Kč}$$

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

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 :

Ke Strašnické 3 + 1 76 m², v 6.NP s výtahem, po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu
2 990 000,-Kč (36 184,-Kč/m²)

Nučická 3 + 1 79 m², v 3.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep dům v dobrém stavu
3 590 000,-Kč (45 443,-Kč/m²)

Černokostelecká 3 + 1 78 m², ve zvýšeném 1.NP bez výtahu, velmi dobrý po rekonstrukci, sklep
2 990 000,-Kč (38 333,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 39 987,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 33 989,-Kč

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 34 000,-Kč/m²

$$34\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 73,70\text{ m}^2 = 2\,505\,800,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 2 505 800,-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.	1 483 343,-Kč
Výnosová metoda	1 320 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 505 800,-Kč

$$CO = (1\,483\,343 + 1\,320\,000 + 2\,505\,800) / 3 = 1\,769\,714,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 770 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionsedmsetsedmdesáttisícKč)

V Praze 20.6.2014

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. 2901/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2901/2014.