

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3216/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 444/13 v objektu čp. 444/49, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1196/2 a 1196/1 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

Podle stavu ke dni 15.6.2015 znalecký posudek vypracovala :

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

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

V Praze 21.7.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 444/13 v objektu čp. 444/49, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1196/2 a 1196/1 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.444/13
Adresa předmětu ocenění: Nad Primaskou 444/49
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice
Počet obyvatel: 1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.7.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16823 ze dne 9.6.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.16823 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 nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 4 + 1 o velikosti 76.50 m² a terasa o velikosti 16 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.60 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů, jako rohový situovaný při ulici Nad Primaskou, která je kolmá na ulici Starostrašnickou a Saratovská, 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 šesti nadzemními podlažími s novým výtahem do pátého podlaží, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Okna původní dřevěná zdvojená na chodbách ocelová jednoduchá, vstup do domu je zajištěn přes průchod vraty ocelovými s výplní z drátěného skla, chodba se schodišťovým prostorem uzavřena původními prosklenými dveřmi, schody teracové, podlahy teracové. Na mezipodestách hydranty. Fasáda domu v dobré stavu, sokl původní. Stavebně technický stav objektu s průměrnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 28 bytových jednotek a 1 nebytový prostor (lékárna).

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 444/13

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., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka | III | 0,01 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí - Bez vlivu | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - neodpovídá vymezení jednotek | I | -0,02 |
| 5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce | III | -0,05 |
| 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 k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | V | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,01 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 444/13

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem (do 5.NP). Bytová jednotka sestává ze čtyř pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže a terasy dle vymezení jednotek v budově. Skutečný stav - dva pokoje, obývací pokoj s kuchyňským koutem, předsíň, koupelna, WC, komora, spíže a terasa. Terasa probíhá v celé šířce bytové jednotky (kuchyň, obývací pokoj a pokoj). K bytové jednotce patří sklep k užívání, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna dřevěná zdvojená s atriovými dveřmi na terasu a střešní, dveře do koupelny, WC, spíže, komory hladké do ocelových zárubní, dveře do kuchyně a pokojů prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v předsíni, komoře, spíži a WC PVC, v kuchyni dlažba s PVC, v obývacím pokoji a pokoji parkety vyžadující renovaci a v podkrovním pokoji koberec. Na terase nová betonová dlažba, v koupelně dlažba. Podlaha předsíně má dvě výškové úrovně a rovněž podkrovní pokoj. V předsíni jsou vestavěné skříně. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s nižšími obklady stěn s navazující tapetou, WC se zavěšenou nádržkou s nižšími obklady stěn. Kuchyň vybavena původní linkou s plynovým sporákem s digestoří a nerez dřezem s obkladem k lince. V obývacím pokoji dřevěná stěna a kuchyň s obývacím pokojem oddělena pultem nad kterým byl původně pohled z kterého zbývá pouze rastr. Na terase v konečné části jednoduchý přístřešek. Vytápění ústřední. Bytová jednotka je v původním stavu, odhadem vybudovaná v osmdesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy, kromě koupelny.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 1196/2 a 1196/1

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 61.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|
| § 2 cen. mapa | zastavěná plocha a nádvoří | 1196/2 | 279,00 | 4 260,00 | 1 188 540,- |
| § 2 cen. mapa | zastavěná plocha a nádvoří | 1196/1 | 276,00 | 4 260,00 | 1 175 760,- |
| Ostatní stavební pozemky - celkem | | | 555,00 m ² | | 2 364 300,- |

Pozemky parc.č. 1196/2 a 1196/1 - zjištěná cena = **2 364 300,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 1196/2 a 1196/1 = 2 364 300,-Kč

2 364 300,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 364 300,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 10
Stáří stavby: 65 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 1 980
Základní cena ZC (příloha č. 27): 35 452,- Kč/m²

| Podlahové plochy bytu | koeficient dle typu podlahové plochy | | |
|-----------------------------------|---|--------|----------------------------|
| kuchyň: | 11,50 * | 1,00 = | 11,50 m ² |
| předsíň: | 10,80 * | 1,00 = | 10,80 m ² |
| koupelna: | 4,50 * | 1,00 = | 4,50 m ² |
| WC: | 1,60 * | 1,00 = | 1,60 m ² |
| pokoj: | 15,40 * | 1,00 = | 15,40 m ² |
| pokoj: | 10,70 * | 1,00 = | 10,70 m ² |
| pokoj: | 13,50 * | 1,00 = | 13,50 m ² |
| pokoj: | 7,50 * | 1,00 = | 7,50 m ² |
| spíž: | 1,00 * | 1,00 = | 1,00 m ² |
| terasa: | 16,00 * | 0,17 = | 2,72 m ² |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | | <hr/> 79,22 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 - Bez vyjmenovaných společných prostor | I | -0,01 |
| 3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu | II | 0,00 |
| 4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 6.NP s výtahem (výtah do 5.NP) | II | 0,00 |
| 5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - východ a střešní okna západ | III | 0,03 |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo , WC samostatné | III | 0,00 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada - sklep k užívání, terasa | IV | 0,04 |

| | | |
|--|-----|------|
| 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 stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 35 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (35 + 15) = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,760 = \mathbf{0,573}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,573 = 20\,314,- \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 79,22 \text{ m}^2 * 20\,314,- \text{ Kč/m}^2 * 0,990 * 1,000 = 1\,593\,182,33 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,593\,182,33 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 364 300,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 765 / 19 230

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,364\,300,- \text{ Kč} * 765 / 19\,230 = 94\,055,62 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{94\,055,62 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 444/13 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{\underline{1\,687\,237,95 \text{ Kč}}}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 444/13

1 687 238,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 687 238,- Kč

Celkem

1 687 238,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 687 238,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 444/13

1 687 238,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 687 238,- Kč

Celkem

1 687 238,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 687 238,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 687 240,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetosmdesátsedmtisícdvěstěčtyřicet 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 1/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 4 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 11 000,-Kč/měs a 3 + 1 - 9 800,-Kč/m².

Inzerované nabídky pronájmů :

Černokostelecká 3 + kk 76 m² , velmi dobrý stav, v 3.NP s výtahem, po rekonstrukci, vybavení standard, sklep, balkon
13 500,-Kč/měs (178,-Kč/m²)

Uhřetěveská 3 + 1 /T 100 m² podkroví,bez výtahu, po částečné rekonstrukci dům po rekonstrukci, sklep, spíž
15 000,-Kč/měs (150,-Kč/m²)

Na Hroudě 3 + kk/2T 93 m² byt ve velmi dobrém stavu, v 7.NP výtah, komora, sklep,
19 000,-Kč/měs (204,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 177,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 151,-Kč/m²

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

$$76.50 \text{ m}^2 + 16/2 = 84.50 \text{ m}^2 \quad \times \quad 120,-\text{Kč}/\text{m}^2 = 10\,140,-\text{Kč}/\text{měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 9 600,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 9\,600,-\text{Kč} = 115\,200,-\text{Kč}$$

$$Cv = 115\,200 / 8 \quad \times \quad 100 = 1\,440\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 440 000,-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.

Reprezentanti - porovnatelné bytové jednotky :

| | | | |
|---------------|----------|--|------------------------------|
| Ke Strašnické | 3 + kk/T | 100 m ² , v 5.NP s výtahem, novostavba, sklep, | |
| 5 950 000,-Kč | | | (59 500,-Kč/m ²) |
| Počernická | 3 + kk/B | 85 m ² v 5.NP s výtahem, atypický byt novostavba - půdní nástavba dům v dobrém stavu , sklep | |
| 3 990 000,-Kč | | | (46 941,-Kč/m ²) |
| Průběžná | 3 + 1/T | 93.30 m ² , v 6.NP s výtahem, novostavba, sklep | |
| 5 490 000,-Kč | | | (58 842,-Kč/m ²) |

Průměrná cena za m² činí : 59 500,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 50 575,-Kč

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 44 000,-Kč/m²

$$44\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 84.50\text{ m}^2 = 3\,718\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
3 + 1 v Praze 10 - 3 000 000,-Kč a 4 + 1 v Praze 10 - 3 330 000.

POROVNÁVACÍ METODA 3 718 000,-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 199/2014 Sb. | 1 687 238,-Kč |
| Výnosová metoda | 1 440 000,-Kč |
| Porovnávací metoda | 3 718 000,-Kč |

$$CO = (1\,687\,238 + 1\,440\,000 + 3\,718\,000) / 3 = 2\,281\,746,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 282 000,-Kč**

(slovy : dvamilionydvěšestdesátdvatisícKč)

V Praze 21.7.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.14.

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. 3216/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3216/2015.