

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3510/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1140/12 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 ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí

Podle stavu ke dni 15.10.2016 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 28.11.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1140/12 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.1140/12
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: 1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.11.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16842 ze dne 13.10.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016
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 nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 44.70 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů v řadové zástavbě situovaný při ulici Nad Primaskou, která je kolmá na ulici Starostrašnickou a Saratovskou. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně klidné ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodeje - ulice Starostrašnická a Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Starostrašnická nebo Černokostelecká, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost - tramvaj k metru Želivského tři stanice nebo docházková vzdálenost metro Starostrašnická (stanice tramvaj). Parkování v přilehlých ulicích špatné, 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 . Vstupy na balkony prosklenými původními dveřmi s nadsvětlíkem. 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 původní 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. K budově patří přístavek za domem (4 garáže)

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1140/12

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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	0,02
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,010$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,010$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1140/12

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, spíže a WC. Okna plastová, ve spíži dřevěné jednoduché, dveře do pokoje a kuchyně prosklené do dřevěných zárubní, do spíže a na WC dřevěné rámové do dřevěných zárubní otevíravé na klíč a dveře do koupelny chybí pouze dřevěná zárubeň. Vstupní dveře původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlaha v pokoji, předsíni a WC a koupelně PVC, v kuchyni parkety a ve spíži betonová mazanina. Koupelna vybavena vanou (2007) a umyvadlem, obklad stěn pouze v oblasti vany. V koupelně nad vanou umístěna karma (2009). WC samostatné s mísou kombi a malým umyvadlem, obklad pouze v oblasti umyvadla. Kuchyň vybavena malou linkou bez dřezu s plynovým sporákem (2003), bez obkladu stěny k lince. Vytápění akumulacími kamny (2002 a 2004). Ohřev vody plynovou karmou. Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy. V koupelně stopy po zatékání na stropní konstrukci a části stěny, špatně položené PVC. Objekt jako celek udržovaný.

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 2016 mapový list č. 61.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1057	430,00	5 120,00	2 201 600,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			430,00		2 201 600,-

Pozemek parc.č. 1057 - zjištěná cena = 2 201 600,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1057 = 2 201 600,-Kč
2 201 600,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 201 600,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	66 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	37 061,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	13,40 *	1,00 =	13,40 m ²
předsíň:	5,20 *	1,00 =	5,20 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	21,00 *	1,00 =	21,00 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
koupelna:	3,10 *	1,00 =	3,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			44,70 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 - 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 - koupelna, 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 - akumulární kamna 2x	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - v koupelně stopy po zatékání strop a stěna, špatně položené PVC, obklad na WC pouze u malého umyvadla	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,06** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = \mathbf{0,670}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,621}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,621 = 23\,014,88 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 44,70 \text{ m}^2 * 23\,014,88 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,010 = 1\,039\,052,79 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 039 052,79 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 201 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 447 / 8 401

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,201\,600,- \text{ Kč} * 447 / 8\,401 = 117\,142,63 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 117 142,63 Kč

Bytová jednotka č. 1140/12 - zjištěná cena = 1 156 195,42 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1140/12 1 156 195,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 156 195,40 Kč

Celkem 1 156 195,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 156 195,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1140/12 1 156 195,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 156 195,40 Kč

Celkem 1 156 195,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 156 195,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 156 200,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostopadesátšesttisícdvěstě 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 2/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 200,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání - inzerované nabídky pronájmů :

Kralická 1 + 1 40 m², dobrý stav, v 4.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, vybavení standard, sklep,
9 000,-Kč/měs (225,-Kč/m²)

Starostrašnická 1 + 1 45 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 3.NP bez výtahu, sklep, spíž
9 000,-Kč/měs (200,-Kč/m²)

Kralická 1 + 1 44 m² byt po rekonstrukci, v 4.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně vybavený
10 000,-Kč/měs (227,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 217,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 206,-Kč/m²

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

$$44.70 \text{ m}^2 \times 180,-\text{Kč/m}^2 = 8\,046,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 800,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,800,-\text{Kč} = 93\,600,-\text{Kč}$$

$$Cv = 93\,600 / 8 \times 100 = 1\,170\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 170 000,-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 pro porovnání - inzerované nabídky :

Průběžná 1 + 1 37 m², v 4.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu po rekonstrukci
2 683 000,-Kč (72 513,-Kč/m²)

V Olšinách 1 + 1 51 m², v 2.NP s výtahem, po rekonstrukci, sklep dům v dobrém stavu
3 285 000,-Kč (64 412,-Kč/m²)

Černokostelecká 1 + 1 48 m², v 3.NP bez výtahu, původní stav k rekonstrukci, sklep
2 440 000,-Kč (50 833,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 62 586,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95
= 59 457,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 54 000,-Kč/m²

$$54\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 44.70\text{ m}^2 = 2\,413\,800,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1(kk) v Praze 10 - 2 350 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 413 800,-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 53/2016 Sb.	1 156 195,-Kč
Výnosová metoda	1 170 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 413 800,-Kč

$$\text{CO} = (1\,156\,195 + 1\,170\,000 + 2\,413\,800) / 3 = 1\,579\,998,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 580 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsetosmdesát tisícKč)

V Praze 28.11.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

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. 3510/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3510/2016.