

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4918/155/14

o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 426/10 včetně příslušenství a spoluvlastnického podílu o velikosti 683/94502 ke společným částem budov č.p. 422, 423, 423, 425, 426, 427, 428 a k pozemkům parc.č. 629/44, 629/45, 629/46, 629/47, 629/48, 629/49 a 629/50 v obci Praha, k.ú. Letňany



Objednavatel posudku:

EURODRAŽBY.CZ,a.s.
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Posudek vypracoval:

Ing. Petra Jechová
Vondroušova 1209
163 00 Praha 6

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška) s účinností od 1.1.2014.

Oceněno ke dni:

30.dubna 2014

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 11 stran textu a přílohy.

V Praze, dne 12.května 2014

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v ulici Havířovská, městské části města Prahy 9 a je přímo přístupná z místní komunikace. Nemovitost je tvořena bytovou jednotkou č. 426/10 včetně příslušenství a spoluvlastnického podílu o velikosti 683/94502 ke společným částem budov č.p. 422, 423, 423, 425, 426, 427, 428 a k pozemkům parc.č. 629/44, 629/45, 629/46, 629/47, 629/48, 629/49 a 629/50 v obci Praha, k.ú. Letňany.

Dle dostupných podkladů byl bytový dům postaven v 80.letech min.století. V posledních 10-ti letech byl dům rekonstruován - byla zateplena fasáda, opravena střecha, byla měněna okna za plastová, měněny vnitřní rozvody a byl osazen nový výtah.

Klientem nebyl umožněn přístup do bytu, proto je bytová jednotka uvažována jako standardně vybavená.

Bytový dům, ve kterém se oceňovaná bytová jednotka nachází je postavený v lokalitě obdobných panelových bytových domů v sídlištní zástavbě. Mezi výhody této lokality patří velmi dobrá občanská vybavenost - školy, školky, dětská hřiště, zdravotnická zařízení, obchody, služby. Nákupní centrum, sportovní a zábavní centrum OC Letňany vzdálené cca 400 m od domu. Dobré dopravní spojení MHD autobusy (zastávka vzdálena cca 150 m od domu), stanice metra Letňany je vzdálena 3 zastávky autobusem. Dobré je i dopravní spojení automobilovou dopravou (dálnice D8). Lokalita je k bydlení vhodná.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Letňany, obec Praha, list vlastnictví č.2021 vyhotovený dálkovým přístupem
- Kopie katastrální mapy vyhotovená dálkovým přístupem
- Kupní smlouva ze dne 22.12.2008, č.j.V-701842008 (poskytnuto katastrálním úřadem Praha)
- Kupní smlouva původní při koupi od MC - Letňany (poskytnuto katastrálním úřadem Praha)
- Údaje z cenové mapy hl.m.Prahy pro rok 2014
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 30.4.2014. Klientem nebyl umožněn přístup do nemovitosti

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 2021 pro k.ú. Letňany, obec Praha zapsána :

Paní Soroka Zhana, Havířovská 426, 199 00 Praha 9

1.4 Přílohy posudku

LV

Katastrální mapa

Mapa oblasti

1.5 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemky
- 2) Byty v domech vícebytových

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Pozemky

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemky p.č.629/44, p.č.629/45, p.č.629/46, p.č.629/47, p.č.629/48, p.č.629/49 a p.č.629/50 jsou vedené ve výpise z katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o celkových výměrách 301m², 258m², 260m², 258m², 263m², 262m² a 304m². Pozemky jsou oceněny podle cenové mapy Hl.města Prahy pro rok 2011 částkou 3.000,-Kč/m².

Spoluvlastnický podíl k těmto pozemkům činí 683/94502.

2.1.2 Výměra stavebního pozemku

629/44	301	=	301.00 m ²
629/45	258	=	258.00 m ²
629/46	260	=	260.00 m ²
629/47	258	=	258.00 m ²
629/48	263	=	263.00 m ²
629/49	262	=	262.00 m ²
629/50	304	=	304.00 m ²
celkem =			1906.00 m ²

2.1.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	3.000,-
Cena za celou výměru 1906.00 m ²	= Kč	5.718.000,-
Započtení spoluvl.podílu 683/94502	= Kč	41.326,05
Pozemky	Cena celkem Kč	41.326,-

2.2 Byty v domech vícebytových

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Jedná se o bytovou jednotku charakteru 3+1 s lodžii umístěnou ve 4.NP bytového domu č.p. 426, který je podsklepený s osmi nadzemními podlažními. Panelový bytový dům byl postaven přibližně v roce 1981.

Základy domu betonové pasy s provedenými izolacemi proti zemní vlhkosti, nosný systém stěnový železobetonový montovaný z plošných dílců. Střecha domu plochá se spádem, krytina asfaltové pásy, klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu, bleskosvod osazen. Jednotlivá podlaží spojena schodištěm a výtahem. Okna plastová s izolačním zasklením, dveře dřevěné náplňové do ocelových zárubní. Podlahy betonové, podlahové krytiny různé, dle charakteru místností, pravděpodobně PVC, textilie, dlažby, plovoucí podlahy.

Vytápění včetně přípravy TUV ústřední dálkové teplovodní. Dům je napojen na veřejný vodovodní a kanalizační řad a elektřinu.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
SKP: 46.21.12.1..1
Typ podle účelu užití: J - budovy vícebytové (typové)
Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

2.2.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
Kuchyně	8.10	8.10 m ²
Pokoje	19.90+12.60+8.70	41.20 m ²
Šatna	2.30	2.30 m ²
Předsíň	12.70	12.70 m ²
WC	1.00	1.00 m ²
Koupelna	3.00	3.00 m ²
Lodžie	7.00	7.00 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		75.30 m ²

2.2.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$$

2.2.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka výrazně nižší než nabídka v současné době	1	-0.06
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	4	0.00
3. Změny v okolí Bez vlivu	3	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		-0.06

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T5 = (1 + -0.06) \times 1 = 0.940$$

2.2.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.02

3. Poloha pozemku v obci	3	-0.10
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost	5	-0.02
Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti		
7. Hromadná doprava*	5	0.00
Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)		
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využití.	1	0.00
Bez možnosti komerčního využití		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * -0.10

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.10) \times 1 = 0.900$

2.2.7 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
1. Typ stavby	3	0.00
Budova - panelová, zateplená		
2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	3	0.05
2.- 4. NP s výtahem		
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám	2	0.00
Ostatní světové strany - částečný výhled		
6. Základní příslušenství bytu a)	3	0.00
Příslušenství úplné - standardní provedení		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	3	0.00
Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Dálkové, ústřední, etážové		
9. Kriterium jině neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně- technický stav b)	2	0.8850
Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. $s=0.835+0.05$ pro stáří 33 let)		

Celkem * 0.05

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.05) \times 0.885 = 0.929$$

2.2.8 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	39.299,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 0.929
I _t : index trhu		x 0.940
I _p : index polohy		x 0.900
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	30.889,01
Cena za celou podlahovou plochu 75.30 m ²	= Kč	2.325.942,75
Byty v domech vícebytových	Cena celkem Kč	2.325.942,-

3. REKAPITULACE

1) Pozemky	41.326,- Kč
2) Byty v domech vícebytových	2.325.942,- Kč
Zjištěná výsledná cena	2.367.268,- Kč
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	2.367.270,- Kč

Slovy: Dvamilionytřistašedesátsedmtisícdvěstěsedmdesát Kč

V Praze, dne 12.května 2014

.....
vypracoval

4. OBVYKLÁ CENA

Obecná (obvyklá) cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod:

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije ceny, kterou zjistil jako cenu administrativní vždy a ve všech možných případech.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

4.1 Věcná hodnota - administrativní bez pp

4.1.1 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena bez Kp
1.	Byty v domech vícebytových	2325942.00
2.	Pozemky	41326.00
Celkem zjištěná cena bez Kp		2367268.00
Věcná hodnota - administrativní bez pp		Cena celkem Kč 2.367.268,-

4.2 Srovnávací hodnota

Výsledky dosažené výše uvedenými metodami stanovení hodnoty nemovitosti dávají pouze teoretické „mantinely“, ve kterých by se skutečná hodnota měla pohybovat. Metoda porovnání je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé. Z těchto důvodů by byla tato metoda nejlepší možnou metodou stanovení obecné ceny nemovitosti, jelikož udává nejpřesnější obraz o skutečně obchodovaných případech porovnatelných nemovitostí.

Metoda porovnání tržních hodnot může být velmi dobrým vodítkem pro konečný návrh obvyklé ceny, neboť nabídkové ceny realitních kanceláří jsou tvořeny v podmínkách, kde jsou ceny obvyklé již známy a proto v převážné většině případů situaci na trhu respektují.

Pokud není známa prodejní cena nemovitosti, je při stanovení srovnávací hodnoty vycházeno z cen podobných nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kanceláři. Nabídkové ceny realitních kanceláří však nejsou ještě skutečnými prodejními cenami, proto je nutné počítat u některých cen s určitým nadhodnocením.

Ke dni ocenění je známa prodejní cena bytové jednotky z roku 2008, která činila 3.100.000,-Kč. Tato cena je v současné době vysoká a těžce dosažitelná, proto pro porovnání byly použity nabídky realitních kanceláří. Vzhledem k okolnímu prostředí a umístění nemovitosti hodnotím obchodovatelnost jako běžnou. Dotazem na realitní kanceláře a konzultacemi s nimi, na základě informací z www.reality.cz bylo zjištěno, že nemovitosti - bytové jednotky jsou nabízeny následovně:



Prodej, byt 3+1, 76 m² Rýmařovská, Praha 9 – Letňany, OV

Celková cena: 2 990 000 Kč za nemovitost včetně provize

Poznámka k ceně: poplatky 4.500,- Kč vč. FO pro 2 osoby + el. a plyn v bytě (cca 600,- Kč)

Budova: Panelová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Podlaží umístění: 5. podlaží

Plocha podlahová: 76 m²

Lodžie: Ano / **Sklep:** Ano

Výtah: Ano

Rekonstruovaný světlý byt 3+1 se třemi lodžemi (65 m² + 11 m²). Byt je v OV, situovaný ve 4. patře/13 panelového domu v příjemné lokalitě Praha 9 - Letňany, ul. Rýmařovská, 5 min. autobusem od metra C - Letňany. Dva neprůchozí pokoje, obývací pokoj a kuchyň s novou linkou vybavenou moderními spotřebiči. Zděné jádro, koupelna s rohovou vanou, WC samostatně. V chodbě vestavěná skříň. K dispozici také sklep (2,4 m²). Podlahy plovoucí a dlažba. Plastová okna s žaluziemi. Orientace V+J. V bytě lze po dohodě zanechat veškeré vybavení. Dům je rovněž po rekonstrukci. Nová střecha, zateplení, fasáda, stoupačky. V plánu revitalizace vnitřích prostor a výtahů. V bezprostředním okolí se nachází veškerá občanská vybavenost a široká nabídka služeb (škola, školka, zimní stadion, aquapark, obchodní centrum Letňany, atd.). Autobusová zastávka 1 minutu chůze od domu.



Prodej, byt 3+1, 74 m² , Lovosická, Praha 9, OV

Celková cena: 2 390 000 Kč za nemovitost

Budova: Panelová

Stav objektu: Dobrý

Podlaží umístění: 3. podlaží

Plocha užitná: 74 m²

Lodžie: Ano

Byt k prodeji o velikosti 3+1/L v osobním vlastnictví ve 3. patře panelového domu o velikosti 74 m² v lokalitě, Praha 9 - Prosek, ulice Lovosická. Byt je v původním udržovaném stavu. Nová lodžie a plastová okna. Vnitřní dveře jsou dřevěné, na podlaze pvc a dlažba.



Prodej, byt 3+1, 74 m² , Fryčovická, Praha 9 – Letňany, OV

Celková cena: 2 500 000 Kč za nemovitost

Poznámka k ceně: +RK 50000 Kč

Budova: Panelová

Stav objektu: Dobrý

Podlaží počet: 12 včetně 1 podzemního

Podlaží umístění: 3. podlaží

Plocha podlahová: 74 m²

Prodej bytu 3+1, 74m², P- 9, Letňany v OV. Byt se nachází v 5 patře v panelovém domě s výtahem. Dům je před plánovanou rekonstrukcí. Byt je po rekonstrukci. nová koupelna s vanou, plastová okna, plovoucí podlahy a dlažba, zděné jádro. V koupelně vanu, pračku. WC samostatně. Nová plastová okna. V bytě je kuchyňská linka, nábytek. K bytu náleží balkon a sklepní kóje. V okolí veškerá občanská vybavenost. Výborná dostupnost na MHD. Parkování před domem. Obchody, restaurace, školy, školky v docházkové vzdálenosti.

Objekt číslo	Užitná pl. m ²	Cena celkem Kč	Vybavenost koef.0,80-1,20	Poloha koef.0,85-1,20	Zdroj RK, prod.c	Cena/UP Kč
1	76	2 990 000	0,99	1,00	0,90	35 194
2	74	2 390 000	1,05	1,03	0,90	31 437
3	74	2 550 000	1,02	1,00	0,90	31 760

Oceňovaná nemovitost

č.426/10	71,80	2 354 825	1,00	1,00	1,00	32 797
----------	-------	-----------	------	------	------	--------

Výměra bytu uvažována 68,3 m² + lodžie 7,00 m², která je započítána pouze ½.

4.3 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodejkch stejného nebo porovnatelného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy, mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Z předchozího odstavce vyplývá, že skutečná „tržní“ cena se tvoří až v okamžiku realizace nemovitosti na trhu, tj. při konkrétním prodeji a koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazně odlišovat.

Úroveň obecných cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za nemovitosti srovnatelného druhu, vlastností a stáří. Přívlastek „obecná“ vyjadřuje, že se při jejím odvozování z většího množství hodnot přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska prodeje a koupě, nepřihlíží se k významu, jaký může mít vlastnictví a užívání nemovitosti z hlediska jejího užitku pro určitou osobu, ať již fyzickou nebo právnickou.

Pozitivní stránky

- bytový dům po rekonstrukci
- podobná okolní zástavba
- dobrá občanská vybavenost v místě
- dobré dopravní spojení

Negativní stránky

- nízká obchodovatelnost v současné době
- velká nabídka podobných bytů k prodeji v této lokalitě
- omezené parkování před domem

4.3.1 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	2.367.268,-
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	2.367.268,-
Výnosová hodnota	= Kč	nestanovena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	2.350.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	2.350.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč	2.350.000,-

Omezení vlastnických práv nejsou zahrnuta do ceny obvyklé.

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Věcná hodnota (časová cena)	2.367.268,- Kč
2) Výnosová hodnota	nestanovena
3) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2.350.000,- Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	2.350.000,- Kč

Slovy: Dvamilionytřístapadesáttisíc Kč

V Praze, dne 12.května 2014

.....
vypracoval

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.11.1995, č.j.Spr.5286/95, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod číslem 4918/155/14.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Informace o jednotce

Číslo jednotky 426/10
Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití: byt
Budova: [č.p. 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428](#)
Katastrální území: [Letňany \[731439\]](#)
Číslo LV: [2021](#)
Podíl na společných částech: 683/94502

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Soroka Zhanna, Havířovská 426, Letňany, 19900 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Soroka Zhanna
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává

