

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3042/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1862/3 v objektu čp. 1861 - 1864, ulice Na Hroudě, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 821/3 - 821/6 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 20.1.2015 znalecký posudek vypracovala :

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 31.1.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1862/3 v objektu čp. 1861 - 1864, ulice Na Hroudě, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 821/3 - 821/6 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1862/3
Adresa předmětu ocenění: Na Hroudě 1862/65
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 29.1.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16872 ze dne 29.1.2015
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.16872 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 2 + 1 o velikosti 55.70 m² + balkon 0.90 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání o velikosti 2.00 m², která není započítána do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v bloku zástavby při ulici Na Hroudě (pět vstupů). Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu je situované do jednosměrné ulice v blízkosti areálu Gutovka. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, Starostrašnická a V Olšínách, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr Vršovice centrum Eden. Zastávka tramvaje v Průběžné nebo V Olšínách, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj stanice k metru Starostrašnická, která je vzdálená pět minut volnou chůzí. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s valbami se střešní krytinou taškovou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře původní dřevěné prosklené s nadsvětlíkem, chodbové prosklené (tzv. lítací) v prosklené stěně původní, která uzavírá zádveří, schody teracové, podlahy teracové. Na mezipodestách okna dřevěná zdvojená a jsou zde umístěny hasicí přístroje. Fasáda domu břízolitová v dobré stavu, u vstupní části v oblasti při terénu poškozena. Stavebně technický stav objektu s průměrnou údržbou. Objekt byl postaven v roce 1955. Budova obsahuje 59 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1862/3

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. a č. 344/2013 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 nižší než nabídka - byt v 1.NP	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	IV	-0,02
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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	I	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,920}$$

Index polohy

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

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	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - frekventovaná komunikace Průběžná	II	0,00

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,929$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1862/3

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže a balkonu. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání, která není započítána do podlahové plochy bytové jednotky. Okna dřevěná zdvojená, dveře původní hladké a prosklené do ocelových zárubní do kuchyně chybí. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně nové. Podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci, v předsíni a kuchyni PVC, podlaha v koupelně, WC a spíži teraco. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady (cca. osmdesátá léta), WC s nádržkou umístěnou v technickém prostoru (šachtě), WC bez obkladů stěn. Kuchyň vybavena plynovým sporákem, dřezem a původní linkou, obklad stěny. Vytápění ústřední - radiátory litinové. V předsíni původní vestavěná skříň. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a opravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	35 452,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	8,80 * 1,00 =	8,80 m ²
předsíň:	10,00 * 1,00 =	10,00 m ²
koupelna:	2,50 * 1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	18,40 * 1,00 =	18,40 m ²
pokoj:	13,50 * 1,00 =	13,50 m ²
spíž:	1,50 * 1,00 =	1,50 m ²
balkon:	0,90 * 0,17 =	0,15 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>55,85 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 - 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 - 2.NP bez	II	0,00

výtahu		
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj a kuchyň sever do dvorní části a druhý pokoj jih	II	0,00
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, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklepní kóje k užívání a balkonek	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí dveře do kuchyně, linka původní	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,720 = \mathbf{0,643}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,920$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,643 = 22\,795,64 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 55,85 \text{ m}^2 * 22\,795,64 \text{ Kč/m}^2 * 0,920 * 1,010 = 1\,182\,998,43 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 182 998,43 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1862/3 1 182 998,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 182 998,40 Kč

Celkem 1 182 998,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 182 998,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1862/3 1 182 998,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 182 998,40 Kč

Celkem 1 182 998,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 182 998,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 183 000,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostoosmdesáttřítisíc 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 2/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 900,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

U Trati 2 + 1 52 m², po rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, vybavení standard, sklep,
10 000,-Kč/měs (192,-Kč/m²)

V Olšinách 2 + 1 60 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 1 .NP bez výtahu dům po
rekonstrukci, sklep, spíž
10 000,-Kč/měs (167,-Kč/m²)

Černokostelecká 2 + 1 55 m² byt po rekonstrukci, v 4.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně
vybavený
10 500,-Kč/měs (191,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 183,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 156,-Kč/m²

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

$$55.07 + 0.9/2 = 56.15 \text{ m}^2 \times 145,-\text{Kč/m}^2 = 8\,142,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,500,-\text{Kč} = 90\,000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 90\,000 / 8 \times 100 = 1\,125\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 125 000,-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 :

Na Hroudě 2 + 1/malý B 57.40 m², v 3.NP bez výtahu, v dobrém stavu udržovaný, sklep,
Objekt jako celek v dobrém stavu
2 500 000,-Kč (43 554,-Kč/m²)

Průběžná 2 + 1/B 56.40 m², v 4.NP výtah, dobrý stav udržovaný, sklep dům v dobrém
stavu
2 580 000,-Kč (45 745,-Kč/m²)

Ruská 2 + 1 58 m² v 4.NP bez výtahu, dobrý stav udržovaný po renovaci, sklep
2 350 000,-Kč (40 517,-Kč)

Průměrná cena za m² činí : 43 272,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 36 781,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena stanovena částkou 36 000,-Kč/m²

$$36\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 56.15\text{ m}^2 = 2\,021\,400,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
2 + 1 v Praze 10 - 2 500 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 021 400,-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.	1 182 998,-Kč
Výnosová metoda	1 125 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 021 400,-Kč

$$CO = (1\,182\,998 + 1\,125\,000 + 2\,021\,400) / 3 = 1\,443\,133,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 443 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliónčtyřistačtyřicettřítisícKč)

V Praze 31.1.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.7.

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. 3042/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3042/2015.