

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3043/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1861/17 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 30.1.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1861/17 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.1861/17
Adresa předmětu ocenění: Na Hroudě 1861/63
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 65.70 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 jako rohový při ulici Na Hroudě a Průběžná (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 a rovnou střechou s valbami se střešní krytinou taškovou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře plastové prosklené s nadsvětlíkem, chodbové prosklené (tzv. lítací) v prosklené stěně původní, která uzavírá zádveří, schody teracové, podlahy teracové. Na mezipodestách okna plastová systém euro a jsou zde umístěny hasící přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu, v oblasti soklu u vstupní části místy 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. 1861/17

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

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

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 - Vlivy snižující cenu - frekventovaná komunikace Průběžná	I	-0,05

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,883}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1861/17

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže a komory. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání, která není započítána do podlahové plochy bytové jednotky. Okna plastová, dveře původní hladké a prosklené do ocelových zárubní do koupelny a WC poškozené. Podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci, v předsíni a kuchyni lino, podlaha v koupelně, WC a komoře dlažba a ve spíži teraco. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady (cca. 2000), WC s nádržkou umístěnou v technickém prostoru (šachtě), WC s nižšími obklady stěn. Kuchyň vybavena plynovým sporákem, dřezem a linkou která odpovídá devadesátým letům, včetně obkladu stěny. Vytápění ústřední - radiátory litinové, v koupelně žebřík. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy - výměna dveří (koupelna a WC), nové omítky v pokoji, opadaná omítka v e stropní části v rohu kuchyně i pokoji, renovace parket 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:	9,00 * 1,00 =	9,00 m ²
předsíň:	11,00 * 1,00 =	11,00 m ²
koupelna:	2,40 * 1,00 =	2,40 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	20,50 * 1,00 =	20,50 m ²
pokoj:	17,70 * 1,00 =	17,70 m ²
spíž:	1,50 * 1,00 =	1,50 m ²
komora v bytě:	2,60 * 1,00 =	2,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>65,70 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 - 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 5.NP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj severovýchod, pokoj a kuchyň jihozápad do ulice Průběžná	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 komora v bytě	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jině 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 + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 60 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,498}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,498 = 17\,655,10 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 65,70 \text{ m}^2 * 17\,655,10 \text{ Kč/m}^2 * 0,920 * 0,960 = 1\,024\,459,07 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,024\,459,07 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1861/17

1 024 459,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 024 459,10 Kč

Celkem

1 024 459,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 024 459,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1861/17

1 024 459,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 024 459,10 Kč

Celkem

1 024 459,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 024 459,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 024 460,- Kč

slovy: Jedenmiliondvacetčtyřtisícčtyřistašedesát 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 :

Sečská 2 + 1 65 m², po rekonstrukci, v 5.NP výtah, vybavení standard, sklep,
9 900,-Kč/měs (152,-Kč/m²)

Ke Strašnické 2 + 1 65 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 2.NP dům po rekonstrukci,
sklep, spíž
12 500,-Kč/měs (192,-Kč/m²)

Černokostelecká 2 + 1 63 m² byt po rekonstrukci, v 4.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně vybavený
10 500,-Kč/měs (167,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 170,-Kč/m² x k_{redukce} pramenu ceny 0.85 = 145,-Kč/m²

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

$$65.70 \text{ m}^2 \times 130,-\text{Kč/m}^2 = 8\,541,-\text{Kč/měs}$$

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 propočet 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.

Inzerované nabídky :

Černokostelecká 2 + 1/B 67 m², v 3.NP bez výtahu, v dobrém stavu 2008 rekonstrukce, sklep,
Objekt jako celek v dobrém stavu
2 900 000,-Kč (43 284,-Kč/m²)

Doubravčická 2 + 1 68 m², v 4.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, sklep dům v
dobrém stavu
2 950 000,-Kč (43 382,-Kč/m²)

Černokostelecká 2 + 1 70 m² v 3.NP bez výtahu, balkon, dobrý stav udržovaný po částečné
rekonstrukci, sklep
2 750 000,-Kč (39 286,-Kč)

Průměrná cena za m² činí : 41 984,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 35 686,-Kč

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena stanovena částkou 35 000,-Kč/m²

$$35\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 65,70\text{ m}^2 = 2\,299\,500,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 2 299 500,-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.	1 024 459,-Kč
Výnosová metoda	1 170 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 299 500,-Kč

$$CO = (1\,024\,459 + 1\,170\,000 + 2\,299\,500) / 3 = 1\,497\,986,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 498 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliončtyřístadevadesátosmtisícKč)

V Praze 30.1.2015

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. 3043/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3043/2015.