

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3214/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 832/2 v objektu čp. 832/12, ulice Kralická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1204 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 19.7.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 832/2 v objektu čp. 832/12, ulice Kralická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1204 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.832/2
Adresa předmětu ocenění: Kralická 832/12
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 17.7.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16783 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.16783 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 48.10 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.00 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Kralická, která je kolmá na ulici Starostrašnickou a rovnoběžná s Černokosteleckou. Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu 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 pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní, chodbové prosklené (lítací) původní, schody betonové, podlahy teracové. Fasáda domu v dobré stavu, pod atikou vzhledem k zatékání mapy po vlhkosti. Stavebně technický stav objektu s průměrnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 8 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 832/2

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 nižší než nabídka - 1.NP	I	-0,06
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 - 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

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

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	0,01
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

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,940$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 832/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. K bytové jednotce patří sklep k užívání, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna dřevěná špaletová, okno spíže dřevěné jednoduché, dveře do pokoje, kuchyně, koupelny a WC původní do dřevěných zárubní částečně prosklené, do spíže dřevěné původní do dřevěné zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji a spíži dýha, v kuchyni parkety vyžadující renovaci, v předsíni, koupelně a na WC dlažba. Koupelna vybavena vyžděnou sprchou s vaničkou, umyvadlem s obklady stěn do úrovně dveří (2005), WC samostatné s mísou kombi bez obkladu stěn (nízký sokl). Kuchyň bez vybavení, proveden je novější obklad stěny. Vytápění WAW (2002), ohřev vody el. boilerem (2005) umístěným v koupelně. Na stropě v koupelně odlupující se barva, vedení plynu po povrchu stěn. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1204

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 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	1204	262,00	4 260,00	1 116 120,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			262,00 m ²		1 116 120,-

Pozemek parc.č. 1204 - zjištěná cena = 1 116 120,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1204 = 1 116 120,-Kč

1 116 120,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 116 120,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	35 452,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	15,00 *	1,00 =	15,00 m ²
předsín:	5,40 *	1,00 =	5,40 m ²
koupelna:	3,30 *	1,00 =	3,30 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	22,40 *	1,00 =	22,40 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			48,10 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	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoj jih, kuchyň do sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha , umyvadlo , WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - vedení plynu po povrchu stěn, kuchyň bez linky a sporáku,	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,07** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = \mathbf{0,675}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,745 = \mathbf{0,640}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,640 = 22\,689,28 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 48,10 \text{ m}^2 * 22\,689,28 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,000 = 1\,025\,873,11 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 025 873,11 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 116 120,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 481 / 5 270

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,116\,120,- \text{ Kč} * 481 / 5\,270 = 101\,869,78 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 101 869,78 Kč

Bytová jednotka č. 832/2 - zjištěná cena = **1 127 742,89 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 832/2 1 127 742,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 127 742,90 Kč

Celkem 1 127 742,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 127 742,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 832/2 1 127 742,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 127 742,90 Kč

Celkem 1 127 742,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 127 742,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 127 740,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostodvacetsedmtisícsešmsetčtyřicet 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 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Kounická	1 + 1	45 m ²	, dobrý stav po rekonstrukci , v 1.NP bez výtahu, vybavení standard, sklep,	8 500,-Kč/měs	(189,-Kč/m ²)
Kounická	1 + 1	47 m ²	zařízený po rekonstrukci v 3.NP bez výtahu dům po částečné rekonstrukci, sklep, spíž	9 000,-Kč/měs	(192,-Kč/m ²)
V Olšinách	1 + 1	48 m ²	byt udržovaný, v 2.NP s výtahem, spíž, sklep, plně vybavený	7 500,-Kč/měs	(156,-Kč/m ²)
Saratovská	1 + 1	49 m ²	v 1.NP bez výtahu, udržovaný standardně vybavený, sklep	8 000,-Kč/měs	(163,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 175,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 149,-Kč/m²

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

$$48.30 \text{ m}^2 \times 150,-\text{Kč/m}^2 = 7\,245,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 800,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 6 800,-Kč = 81 600,-Kč

$Cv = 81\,600 / 8 \times 100 = 1\,020\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 020 000,-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 :

Kounická 1 + 1 48 m², v 4.NP bez výtahu, udržovaný po částečné rekonstrukci, sklep,
Objekt jako celek v dobrém stavu
2 200 000,-Kč (45 833,-Kč/m²)

V Olšinách 1 + 1 49 m², v 3.NP s výtahem, po částečné rekonstrukci, sklep dům v dobrém
stavu
2 150 000,-Kč (43 878,-Kč/m²)

Saratovská 1 + 1 45 m², v 1.NP, po částečné rekonstrukci, bez výtahu, sklep
2 450 000,-Kč (54 444,-Kč/m²)

Ke Strašnické 1 + 1 49 m² v 3.NP bez výtahu, dobrý stav udržovaný, sklep
2 200 000,-Kč (44 898,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 47 263,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 40 174,-Kč

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena stanovena částkou 38 000,-Kč/m²

$$38\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 48.10\text{ m}^2 = 1\,827\,800,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 v Praze 10 - 2 000 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 827 800,-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 199/2014 Sb. 1 127 743,-Kč
Výnosová metoda 1 020 000,-Kč
Porovnávací metoda 1 827 800,-Kč

$$\text{CO} = (1\,127\,743 + 1\,020\,000 + 1\,827\,800) / 3 = 1\,325\,181,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 325 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliontřístadvacetpěttisícKč)

V Praze 19.7.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.11.

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. 3214/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3214/2015.