



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3391/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 838/5 v objektu čp. 838/27, ulice Saratovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1197 na katastrálním území Strašnice.



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

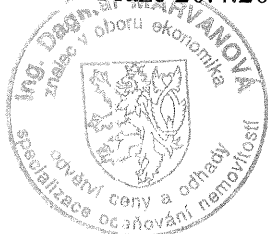
Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí

Podle stavu ke dni 15.3.2016 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 20.4.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 838/5 v objektu čp. 838/27, ulice Saratovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1197 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 838/5
Adresa předmětu ocenění:	Saratovská 838/27 100 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 17.4.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16826 ze dne 16.3.2016
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.16826 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 47.90 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů v řadové zástavbě situovaný při ulici Saratovská, která je spojnicí mezi ulicí Černokostelecká a V Olšínách. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně klidné ulice s výhledem na bytovou novostavbu a do sportovního tenisového areálu. 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 tramvaj, pěšky 450 m). 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 na chodbách prosklené jednoduché dveře v prosklené jednoduché stěně zajišťující vstup na balkony. Vchodové dveře dvoukřídlé dřevěné původní plné s prosvětlujícími okénky a nadvětlíkem, vstupní část do objektu tvoří průjezd, který je uzavřený částečně prosklenými vraty s nadvětlíkem. Podlaha průjezdu betonová, podlahy na chodbách teraco a schody teracové. Na mezipodestách hasicí přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu vyžadující nátěr. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 13 bytových jednotek a 5 nebytových jednotek.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 838/5

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

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

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 - špatné parkovací možnosti zvláště ve večerních hodinách	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Tramvaj ulice Průběžná 240 m nebo Černokostelecká 270 m, metro a autobus Starostrašnická 450m	III	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,990$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 838/5

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, spíže, WC a koupelny. Okna dřevěná špaletová, dveře na WC a spíže dřevěné rámové do dřevěných zárubní, do koupelny pouze dveřní otvor, do pokoje dvoukřídlé dřevěné rámové prosklené a do kuchyně rámové prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové původní do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji parkety + lino, v kuchyni, předsíni PVC, ve spíži původní dlažba, v koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem (2002) a infrazářič. WC mísa s nádržkou s obkladem stěn (2002). V kuchyni starší linka s plastovým dřezem, sporákem (2003) a obklad k lince (2002). Vytápění topidly WAW (2003) (vedení plynového rozvodu po stěně při podlaze), ohřev vody průtokovým ohřeváčem (2002). Bytová jednotka je převážně v původním stavu, kromě koupelny a WC. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy, provedeny byly stavební úpravy koupelny a WC.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1197

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	1197	438,00	5 120,00	2 242 560,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			438,00		2 242 560,-

Pozemek parc.č. 1197 - zjištěná cena = 2 242 560,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1197 = 2 242 560,-Kč

2 242 560,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 242 560,- 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/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

předsíň:	6,00 * 1,00 =	6,00 m ²
Koupelna:	3,00 * 1,00 =	3,00 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	21,00 * 1,00 =	21,00 m ²
spíž:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
kuchyň:	16,00 * 1,00 =	16,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>47,90 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 výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj na východní stranu a kuchyň na západní	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a 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 - WAW 2ks	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - vedení plynu po povrchu stěn	II	-0,05
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 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = 0,670$$

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,700 = 0,455$

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

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,455 = 16\,862,76 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 47,90 \text{ m}^2 * 16\,862,76 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 799\,648,94 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 799 648,94 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 242 560,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 479 / 8 770

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,242\,560,- \text{ Kč} * 479 / 8\,770 = 122\,484,18 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 122 484,18 Kč

Bytová jednotka č. 838/5 - zjištěná cena = 922 133,12 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 838/5	922 133,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	922 133,10 Kč
Celkem	922 133,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **922 133,10 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 838/5	922 133,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	922 133,10 Kč
Celkem	922 133,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem **922 133,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **922 130,- Kč**

slovy: Devětsetdvacetdvatisícjednostotřicet 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 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Reprezentanti nabídek pronájmů :

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

Kralická 1 + 1 48 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 2.NP bez výtahu, sklep, spíž
9 000,-Kč/měs (188,-Kč/m²)

Krátká 1 + 1 47 m² byt po rekonstrukci, v 3.NP bez výtahu, spíž, sklep, vybavený
9 500,-Kč/měs (202,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 197,-Kč/m² x k_{redukce} pramenu ceny 0.90 = 177,-Kč/m²

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

$$47.90 \text{ m}^2 \times 140,-\text{Kč/m}^2 = 6\,706,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 200,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 6 200,-Kč = 74 400,-Kč

$$C_v = 74\,400 / 8 \times 100 = 930\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 930 000,-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 porovnávané nemovitosti :

Věšínova 1 + 1 42 m², v 1.NP bez výtahu, v dobrém stavu po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.

2 099 000,-Kč (49 976,-Kč/m²)

Černokostelecká 1 + 1 47 m², v 1.NP bez výtahu, udržovaný po částečné rekonstrukci, sklep
dům v dobrém stavu
2 321 000,-Kč (49 383,-Kč/m²)

Krátká 1 + 1 49 m², v 3.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, sklep
2 450 000,-Kč (50 000,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 49 786,-Kč/m² x k_{redukce pramenů ceny} 0.90
= 44 808,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena
částkou 43 000,-Kč/m²

$$43\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 47.90\text{ m}^2 = 2\,059\,700,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1(kk) v Praze 10 - 1 950 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 059 700,-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.	922 133,-Kč
Výnosová metoda	930 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 059 700,-Kč

$$CO = (922\,133 + 930\,000 + 2\,059\,700) / 3 = 1\,303\,944,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 304 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliónfřistačtyřtisícKč)

V Praze 20.4.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.9.

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. 3391/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3391/2016.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	838/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 838
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16826
Podíl na společných částech:	479/8770

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 2](#)

zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.03.2016 06:00:00.

