

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3327/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 960/6 v objektu čp. 960/35, ulice Starostrašnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1011 na katastrálním území Strašnice.



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí

Podle stavu ke dni 4.1.2016 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 4.1.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 960/6 v objektu čp. 960/35, ulice Starostrašnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1011 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.960/6
Adresa předmětu ocenění: Starostrašnická 960/35
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 28.12.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 17369 ze dne 18.12.2015
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.17369 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 52.40 m² + lodžie 1.60 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.00 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Starostrašnická v její konečné části v blízkosti metra Starostrašnická. Jedná se o zástavbu bytových domů a vilové čtvrti. Průčelí domu je situované do ulice s provozem tramvají a zákazem vjezdu vozidel. Občanská vybavenost výborná v celé délce Starostrašnické a přilehlých ulicích drobné prodejny, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo Eden, v docházkové vzdálenosti Billa. Zastávka tramvaje Starostrašnická, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost výborná v místě metro. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře plastové prosklené, chodbové uzavírající zádveři prosklené tzv.lítací původní, schody kamenné, podlahy teracové. Fasáda domu v dobrém stavu (cca. 10 let). Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v polovině čtyřicátých let. Budova obsahuje 8 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky (cukrárna a prodejna)

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 960/6

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. a č. 345/2015 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 je vyšší než nabídka	III	0,04
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 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

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	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - MHD – centrum obce - u metra Starostrašnická, tramvaj	IV	0,03
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 - Vlivy zvyšující cenu - v blízkosti stanice III 0,10
metra

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,120$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,165$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 960/6

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, spíže, WC, předsíně a koupelny, lodžie. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna dřevěná špaletová, okno spíže dřevěné jednoduché, dveře původní rámové do dřevěných zárubní, vstupní dveře původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně a dveře do lodžie dvojité z poloviny prosklené s nadsvětlíkem. (dveře spíže, koupelny a WC s otevíráním klíčem). Podlaha v pokoji parkety vyžadující renovaci, v kuchyni lino, ve spíži původní dlažba, v lodžii dlažba, na WC a v koupelně dlažba (2000) a předsíni teraco. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s keramickými obklady (2000), WC se závěsnou nádržkou s nižším obkladem stěn (plíseň na stěnách). Vytápění etážové s plynovým závěsným kotlem umístěným v koupelně. V bytové jednotce byly provedeny drobné stavební úpravy koupelny a rozvod topení s plynovým kotlem. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1011

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	1011	254,00	6 560,00	1 666 240,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			254,00 m ²		1 666 240,-

Pozemek parc.č. 1011 - zjištěná cena = 1 666 240,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1011 = 1 666 240,-Kč

1 666 240,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 666 240,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	37 061,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	14,60 *	1,00 =	14,60 m ²
předsíň:	9,60 *	1,00 =	9,60 m ²
koupelna:	3,80 *	1,00 =	3,80 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	22,40 *	1,00 =	22,40 m ²
spíž:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
lodžie:	1,60 *	0,20 =	0,32 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>52,72 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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň západ a pokoj východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - 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) - sklep a lodžie	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - plíseň na stěnách WC	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,619}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku $I_P = 1,120$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,619 = 22\,940,76 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,72 \text{ m}^2 * 22\,940,76 \text{ Kč/m}^2 * 1,040 * 1,120 = 1\,408\,752,06 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 408 752,06 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 666 240,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 524 / 5 937

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,666\,240,- \text{ Kč} * 524 / 5\,937 = 147\,062,45 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 147 062,45 Kč

Bytová jednotka č. 960/6 - zjištěná cena = 1 555 814,51 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 960/6 1 555 814,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 555 814,50 Kč

Celkem 1 555 814,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 555 814,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 960/6 1 555 814,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 555 814,50 Kč

Celkem 1 555 814,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 555 814,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 555 820,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetpadesátpěttisícsmsetdvacet 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 2/2015-ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

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

Ke Strašnické 1 + 1 50 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 2.NP, výtah, sklep, spíž
12 000,-Kč/měs (240,-Kč/m²)

Strašnice v blízkosti metra Želivského
1 + 1 48 m² byt po částečné rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, spíž, sklep,
9 000,-Kč/měs (188,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 209,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.90 = 188,-Kč/m²

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

$$52.40 + 1.60/2 \text{ m}^2 = 53.20 \text{ m}^2 \times 135,-\text{Kč/m}^2 = 7\,182,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 700,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6\,700,-\text{Kč} = 80\,400,-\text{Kč}$$

$$Cv = 80\,400 / 8 \quad \times 100 = 1\,005\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 005 000,-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 srovnávané nemovitosti :

V Olšínách 1 + 1 54 m², v 2.NP bez výtahu, velmi dobrém původním udržovaném stavu ,
sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu

2 500 000,-Kč (46 296,-Kč/m²)

Saratovská 1 + 1/B 50m² + 4 m² - 52 m², v 3.NP bez výtahu, k rekonstrukci, vybaven
kuchyňskou linkou, sklep dům v dobrém stavu

2 590 000,-Kč (49 808,-Kč/m²)

Kralická 1 + 1 49 m² v 4.NP bez výtahu, dobrý stav udržovaný , sklep

2 250 000,-Kč (45 918,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 47 340,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.90
= 42 607,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena stanovena částkou 42 500,-Kč/m²

$$42\,500,-\text{Kč/m}^2 \times 53.20 \text{ m}^2 = 2\,261\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 v Praze 10 - 2 200 000,-Kč

POROVNÁVACÍ METODA 2 261 000,-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 345/2015 Sb.

1 533 840,-Kč

Výnosová metoda

1 005 000,-Kč

Porovnávací metoda

2 261 000,-Kč

$$CO = (1\,533\,800 + 1\,005\,000 + 2\,261\,000) / 3 = 1\,599\,947,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 600 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionšeststetisícKč)

V Praze 4.1.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.2.

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. 3327/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3327/2016.