

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3225/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1861/8 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 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 10 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 7.7.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1861/8 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.1861/8
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: 1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.7.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16872 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.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 56.60 m² + balkon o velikosti 0.70 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. 1861/8

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	I	-0,03
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	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,950}$$

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	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - frekventovaná komunikace Průběžná	I	-0,05

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,912}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1861/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím 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 plastová, francouzské okno plastové na balkonek, dveře do pokojů a kuchyně prosklené do ocelových zárubní bez kování, do koupelny, WC a spíže hladké plné do ocelových zárubní bez kování. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety vyžadující ošetření, v předsíni, spíži a kuchyni PVC imitace dřeva, podlaha v koupelně, WC dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady do úrovně dveří novější (kolem roku 2005), WC s mísou kombi s nižšími obklady stěn (1600 mm). Kuchyň bez vybavení, obklad k lince novější. Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy. Ve spíži stopy po zatečení.

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:	7,10 * 1,00 =		7,10 m ²
koupelna:	2,40 * 1,00 =		2,40 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =		1,00 m ²
pokoj:	18,90 * 1,00 =		18,90 m ²
pokoj:	16,90 * 1,00 =		16,90 m ²
spíž:	1,50 * 1,00 =		1,50 m ²
balkon:	0,70 * 0,17 =		0,12 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>56,72 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 - 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 - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj a kuchyň jih a druhý pokoj západ	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 mini balkon	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu - kuchyň bez vybavení , zvyšující skříň v předsíni	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,683}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,683 = 24\,213,72 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 56,72 \text{ m}^2 * 24\,213,72 \text{ Kč/m}^2 * 0,950 * 0,960 = 1\,252\,542,80 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,252\,542,80 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1861/8 1 252 542,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 252 542,80 Kč

Celkem 1 252 542,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 252 542,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1861/8 1 252 542,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 252 542,80 Kč

Celkem 1 252 542,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 252 542,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 252 540,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátdvatisícپětsetčtyřicet 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 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 400,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Za Poštou 2 + 1 60 m², po rekonstrukci, v 4.NP bez výtahu, vybavení standard, sklep,
9 999,-Kč/měs (167,-Kč/m²)

Na Hroudě 2 + 1 55 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 3.NP s výtahem dům po
rekonstrukci, sklep, spíž
9 500,-Kč/měs (173,-Kč/m²)

Štěchovická 2 + 1 54 m² byt po rekonstrukci, v 3.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně vybavený
10 000,-Kč/měs (185,-Kč/m²)

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 náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) .

$$56.60 \text{ m}^2 + 0.70/2 = 56.95 \text{ m}^2 \quad \times \quad 150,-\text{Kč}/\text{m}^2 = 8\,543,-\text{Kč}/\text{měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 8 100,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 8\,100,-\text{Kč} = 97\,200,-\text{Kč}$$

$$Cv = 97\,200 / 8 \quad \times \quad 100 = 1\,215\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 215 000,-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 :

V Olšinách 2 + 1 54 m², v 2.NP bez výtahu, původní velmi dobrý stav, sklep, Dům po rekonstrukci
2 500 000,-Kč (46 296,-Kč/m²)

Průběžná 2 + 1 56 m², v 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep dům v dobrém stavu
2 870 000,-Kč (51 250,-Kč/m²)

Pod Altánem 2 + 1 56 m² v 2.NP bez výtahu, dům i byt po rekonstrukci, sklep
2 999 000,-Kč (53 554,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 50 366,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 42 812,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena stanovena částkou 39 000,-Kč/m²

$$39\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 56.95\text{ m}^2 (56.60\text{ m}^2 + 0.70/2) = 2\,221\,050,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
2 + 1 v Praze 10 - 2 500 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 221 050,-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.	1 252 543,-Kč
Výnosová metoda	1 215 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 221 050,-Kč

$$CO = (1\,252\,543 + 1\,215\,000 + 2\,221\,050) / 3 = 1\,562\,864,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI
činí : **1 563 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsetšedesáttřítisícKč)

V Praze 7.7.2015

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. 3225/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3225/2015.