

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3513/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 517/4 v objektu čp. 517/19, ulice Saratovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1052 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 15.10.2016 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 18.11.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 517/4 v objektu čp. 517/19, ulice Saratovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1052 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 517/4
Adresa předmětu ocenění: Saratovská 517/19
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 17.11.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16842 ze dne 13.10.2016
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.16835 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 0 + 1 o velikosti 29 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 ulicemi Černokostelecká a Mrštíkova a následně v Olšínách. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně klidné ulice s výhledem 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 - 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 v kombinaci rovné střechy a pultové s arkýřem do ulice s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách ze dvou třetin prosklené jednoduché dveře v prosklené jednoduché stěně zajišťující vstup na balkony. Vchodové dveře dřevěné původní plné s prosvětlujícími okénky a nadsvětlíkem, zádveří se schody uzavřeno původními prosklenými lítacími dveřmi. Schody teracové, podlahy teracové. Na mezipodestách hasičské přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu (novější s barevným odstínem). Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 17 bytových jednotek a 2 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 517/4

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 - Poptávka nižší než nabídka - situovaná v 1.NP	I	-0,03
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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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 - 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 - Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 517/4

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, spíže, koupelny a WC - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav : pokoj s kk, předsín, spíž a koupelna s WC. Okno dřevěné špaletové, ve spíži dřevěné jednoduché, dveře do koupelny s WC a předsíně původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní s otevíráním na klíč, do pokoje dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené do dřevěné zárubně (ošetřené). Vstupní dveře původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji plovoucí laminátová, v koupelně s WC, v předsíni a spíži dlažba. Koupelna vybavena WC mísou kombi, vanou (2006) a umyvadlem s obkladem stěn do úrovně dveří. (2006). V kk obklady ke kuchyňské lince a je vybaven pouze volně stojícím elektrickým sporákem (2015). Vytápění topidlem WAW (2008), ohřev vody karmou (2008). Bytová jednotka je v dobrém stavu po stavebních úpravách provedených v roce 2008.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1052

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	1052	261,00	5 120,00	1 336 320,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			261,00		1 336 320,-

Pozemek parc.č. 1052 - zjištěná cena = **1 336 320,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1052 = 1 336 320,-Kč

1 336 320,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **1 336 320,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	66 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 008
Základní cena ZC (příloha č. 27):	37 061,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsín:	4,00 *	1,00 =	4,00 m ²
Koupelna:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	20,00 *	1,00 =	20,00 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			29,00 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - za domem 4 garáže	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 - západ do vnitrobloku	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana, umyvadlo a WC mísa kombi	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 elektrinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - bez kuchyňské linky pouze elektrický sporák a obklad stěny, vedení plynu (měď) po povrchu stěny	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 8 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (8 + 15) = \mathbf{0,885}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,885 = \mathbf{0,876}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku I_P = 1,010

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 37 061,- Kč/m² * 0,876 = 32 465,44 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 29,00 m² * 32 465,44 Kč/m² * 0,970 * 1,010 = 922 385,36 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **922 385,36 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 336 320,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 290 / 7 187

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 336 320,- Kč * 290 / 7 187 = 53 921,36 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 53 921,36 Kč

Bytová jednotka č. 517/4 - zjištěná cena = **976 306,72 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 517/4

976 306,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem

976 306,70 Kč

Celkem

976 306,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

976 306,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 517/4

976 306,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem

976 306,70 Kč

Celkem

976 306,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

976 306,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

976 310,- Kč

slovy: Devětsetšedesátšesttisíctřistadeset 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 2/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 200,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání - inzerované nabídky pronájmů :

Průběžná	1 + kk	27 m ²	, velmi dobrý stav po rekonstrukci, v 3.NP bez výtahu, vybavení standard, sklep,	
8 500,-Kč/měs				(315,-Kč/m ²)
Starostrašnická	1 + kk	32 m ²	byt po částečné rekonstrukci, s vybavením v 2.NP dům po rekonstrukci, sklep,	
6 900,-Kč/měs				(216,-Kč/m ²)
Černokostecká	1 + kk	28 m ²	byt po renovaci, v 3.NP s výtahem, spíž, sklep, plně vybavený	
7 000,-Kč/měs				(250,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 260,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 247,-Kč/m²

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

$$29 \text{ m}^2 \times 240, \text{-Kč/m}^2 = 6\,960, \text{-Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 600,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6\,600, \text{-Kč} = 79\,200, \text{-Kč}$$

$$Cv = 79\,200 / 8 \times 100 = 990\,000, \text{-Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 990 000,-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 pro porovnání - inzerované nabídky :

Na Stezce 1 + kk 30 m², v 2.NP s výtahem, ve výborném stavu po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.

2 800 000,-Kč (93 333,-Kč/m²)

Počernická	1 + kk /B	32 m ² , v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep	dům v dobrém stavu	
				(76 250,-Kč/m ²)
2 440 000,-Kč				
Černokostecká	1 + kk	31 m ² , v 1.NP bez výtahu, udržovaný k	rekonstrukci, sklep	
2 110 000,-Kč				(68 065,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² činí : 79 216,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 75 255,-Kč

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 70 000,-Kč/m²

$$70\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 29\,\text{m}^2 = 2\,030\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1(kk) v Praze 10 - 2 350 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 030 000,-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 53/2016 Sb.	976 307,-Kč
Výnosová metoda	990 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 030 000,-Kč

$$CO = (976\,307 + 990\,000 + 2\,030\,000) / 3 = 1\,332\,102,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 332 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliontřistatřicetdvatisícKč)

V Praze 18.11.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

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. 3513/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3513/2016.